

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-46-1123

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041 по адресу:
Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул.
Антонова-Овсеенко, д. 53а

по состоянию на 15 декабря 2023 года.
(дата составления отчета: 15 декабря 2023 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

Генерального директора
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
рентный «Первый Рентный»
Г-ну Сердюкову В.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041) по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 15 декабря 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 15 декабря 2023 года без НДС округленно составляет:

68 260 000,00 руб. (Шестьдесят восемь миллионов двести шестьдесят тысяч рублей 00 копеек.)¹

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

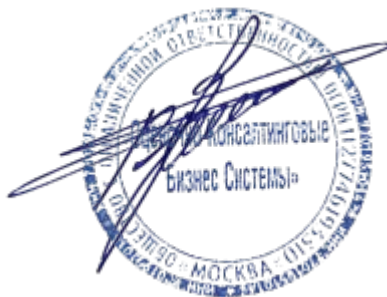
Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

¹ Общая сумма справедливой стоимости приводится информационно

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	6
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	12
2.2	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	12
2.3	СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ	12
2.4	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	13
2.5	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	13
2.6	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ	13
2.7	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	14
2.8	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	15
2.9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	15
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
3.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	16
3.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	16
3.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
4	ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	18
5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	18
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	21
6.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	22
6.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	22
6.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
6.4.1	Нежилое помещение с кадастровым номером: 63:01:0908001:450225	
6.4.2	Нежилое помещение с кадастровым номером: 63:01:0908001:401730	
6.4.3	Нежилое помещение с кадастровым номером: 63:01:0908001:404132	
6.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
6.5.1	Местоположение на карте г. Самара.....	37
6.5.2	Определение класса объекта оценки:	40
7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	42
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.....	42
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	61
7.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
7.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....	62
7.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.	67
7.3.3 Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2020 – 2022 гг.	77
7.3.4 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара.....	78
7.3.5 Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара	81
7.3.6 Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....	84
7.3.7 Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....	89
7.3.8 Текущая доходность офисной недвижимости г. Самара.....	94
7.3.9 Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара	95
7.3.10 Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара	96
7.3.11 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года.....	98
7.3.12 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	108
7.3.13 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	108
7.3.14 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	109
7.3.15 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	112
8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	113
9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	117
9.1 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	117
9.2 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	117
9.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	122
9.3.1 Рыночный (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД.....	122
9.3.2 Доходный подход.....	124
9.3.3 Затратный подход.....	127
9.4 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	128
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	130
10.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ	131
10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	133
10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м ² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4502	138

10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4017	142
10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4041	146
10.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	150
11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	151
11.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ	152
11.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	154
11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4502	161
11.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4017	165
11.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4041	169
11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА	173
11.4 ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК	173
11.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	173
11.6 ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	175
11.7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	180
11.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	181
11.9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	182
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	186
12.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами.....	186
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	189
14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	191
15 ПРИЛОЖЕНИЯ.....	192

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041) по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53а.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53 а	1440,90	1	Подвал: комнаты №№1-4,13-16, 20-22; 1 этаж: комнаты №№5,5',6,6',7,8,33,34,35,36, 37,38,39,42,43,48'; 2 этаж: комнаты №№ 41; 3 этаж: комнаты №№ 32; 4 этаж: комнаты №№1-7,26-37; 5 этаж: комнаты №№ 40; 6 этаж: комнаты № 3,4,6
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53 а	171,60	1	подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22',25
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53 а	2 014,40	1	1 этаж: комнаты №№ 1-4, 44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8, 24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №46 от 23.11.2023 г.

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).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 15 декабря 2023 года без НДС округленно составляет:

68 260 000,00 руб. (Шестьдесят восемь миллионов двести шестьдесят тысяч рублей 00 копеек.).

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1 440,90	1	27 715 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	3 101 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	37 444 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041. Доверительное управление. Общая долевая собственность.
Цель оценки	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №46 от 23.11.2023 г.
Оценка проводится в соответствии	С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».
Вид стоимости	Справедливая стоимость <u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки - 15 декабря 2023 года; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS)); • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).</p>
Дата оценки:	15 декабря 2023 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none"> • Обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для цели и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость Объекта оценки.

- Отчет содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете.
 - Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, указанными в отчете.
 - Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
 - При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
 - Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
 - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
 - Отчет представляет собой профессиональное суждение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объектов оценки.
 - Ограничения на использование и публикацию Отчетов .
 - Каждый Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанной в нем цели.
 - Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках) не могут быть опубликованы Заказчиком в общедоступных источниках или использованы использования в целях рекламы без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
- Дополнительные требования:**
- Итоговая стоимость Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в Отчете в рублях Российской Федерации.
 - Допускается округление по математическим правилам.

	Отсутствует необходимость отражения в Отчетах суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. • Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. • От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. • Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объектов) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	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.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Информация предоставляется в электронном виде, а также в бумажном виде, заверенная подписью и печатью Заказчика. Состав документов и материалов см. в соответствующем разделе Отчета.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Задача оценки:	Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов

	владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11)).	Сведения не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на процесс проведения оценки и не отражается на конечном результате расчета величины справедливой стоимости Объекта оценки.
Дата составления отчета:	15 декабря 2023 года.
Срок проведения оценки:	С 23 ноября 2023 года по 15 декабря 2023 года
Порядковый номер отчета:	800-105-46-1123

Источник информации: Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №46 от 23.11.2023 г.

2.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николаямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 771801001, 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
-----------------	---

2.2 Сведения о Оценочной компании

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Оценочная компания	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» ООО «ОКБС» Юридический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Фактический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Корреспонденция: Россия, 101000, г. Москва, а/я 354, ОКБС (ООО) Банковские реквизиты: р/с 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" к/с 30101810245250000117 БИК 044525117 ИНН 7701951014 КПП770101001 ОГРН 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г. Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г. Телефон+ 7 (499) 502-82-03 Emailmail-site@okbs.ru
---------------------------	---

2.3 Сведения о Оценщике

Оценщик	Филатов Владимир Дмитриевич Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126. Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03 Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними
----------------	---

	<p>документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <ul style="list-style-type: none"> • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
--	---

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Консолидация активов

Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

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

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

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

На основании выше приведенного Оценка делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценка вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ² для целей настоящей оценки.

Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

2.7 Заявление оценщика

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

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

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

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «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.

2.9 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./



3 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:

3.1 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.).

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

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

3.3 Международные стандарты оценки

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут

непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

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

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции 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 - 15 декабря 2023 года.

4 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.

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

При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

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

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

Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Осмотр объекта оценки производился представителем Оценщика.

Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

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.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников.

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

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

№	Наименование документа	Реквизиты	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №298335 от 20 марта 2012 года	1
2	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №298332 от 20 марта 2012 года	1
3	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №298334 от 20 марта 2012 года	1
4	Технический паспорт помещения	без номера от 25.09.1999 г.	8
5	Технический паспорт помещения	без номера от 05.06.2003 г.	3
6	Технический паспорт помещения	без номера от 25.09.1999 г.	6
7	Позтажный план	без номера	6
8	Выписка из ЕГРН	16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259272334	7
9	Выписка из ЕГРН	16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259270631	5
10	Выписка из ЕГРН	16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259271241	5
*	ИТОГО		43

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 общей долевой 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 копиями Выписок из ЕГРН.³

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

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 копиями Выписок из ЕГРН предоставленных Заказчиком на объект оценки обременения зарегистрированы - доверительное управление.

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

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои полномочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных полномочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки

³ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

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

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

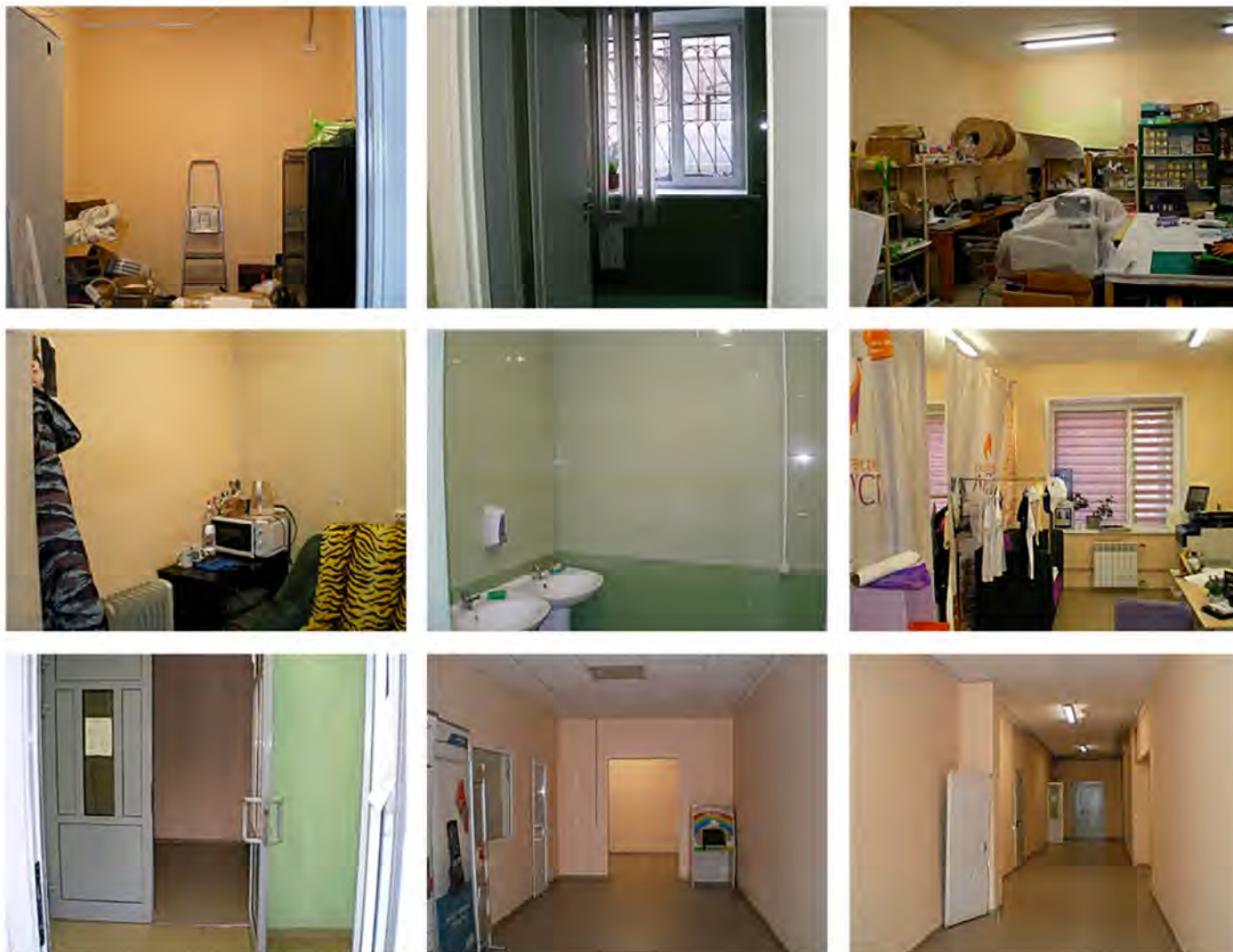
Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная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

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

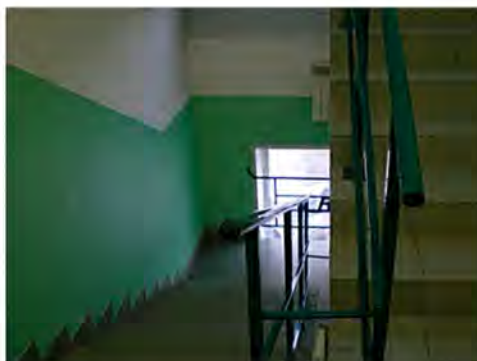
6.4 Фотографии объекта оценки



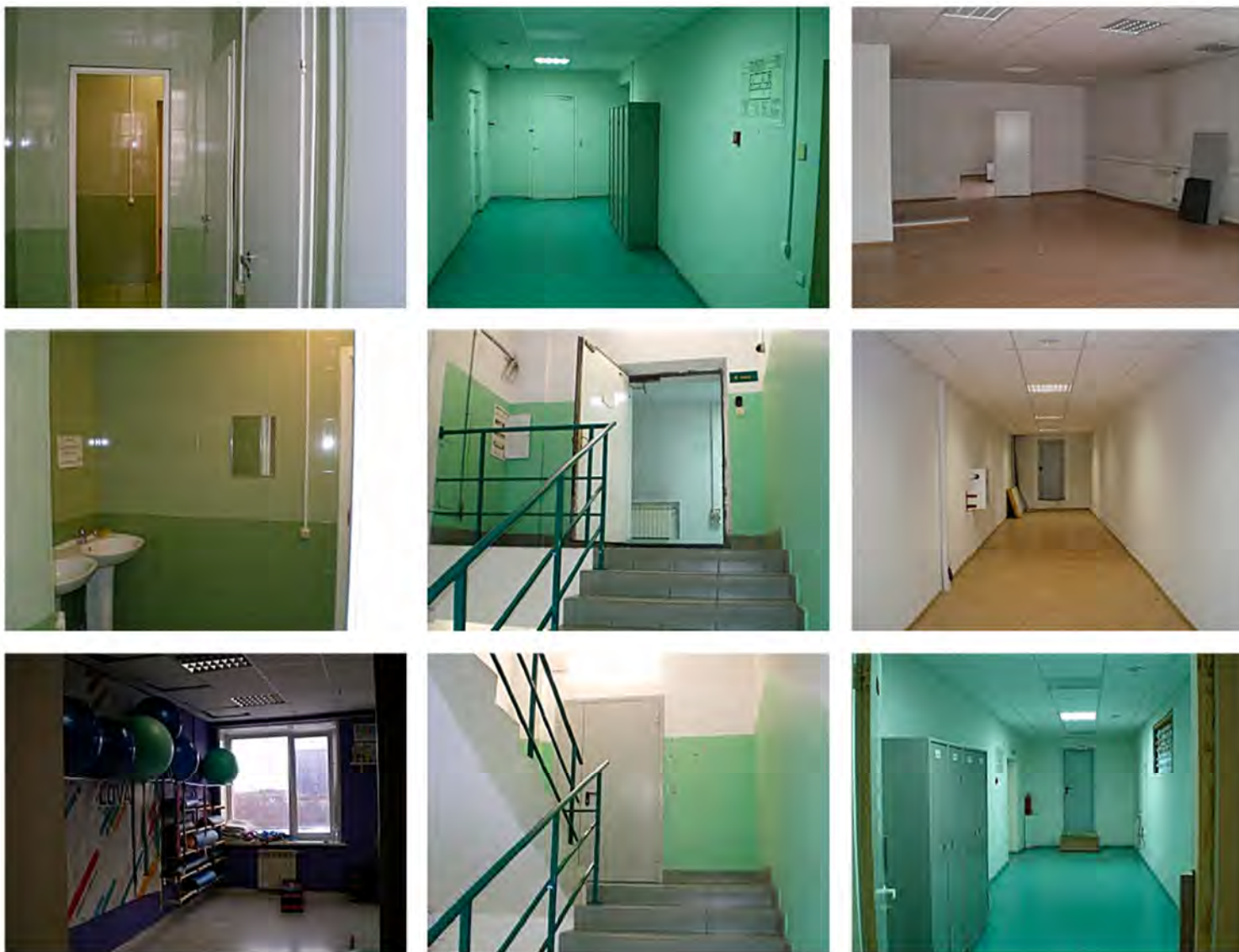
6.4.1 Нежилое помещение с кадастровым номером: 63:01:0908001:4502



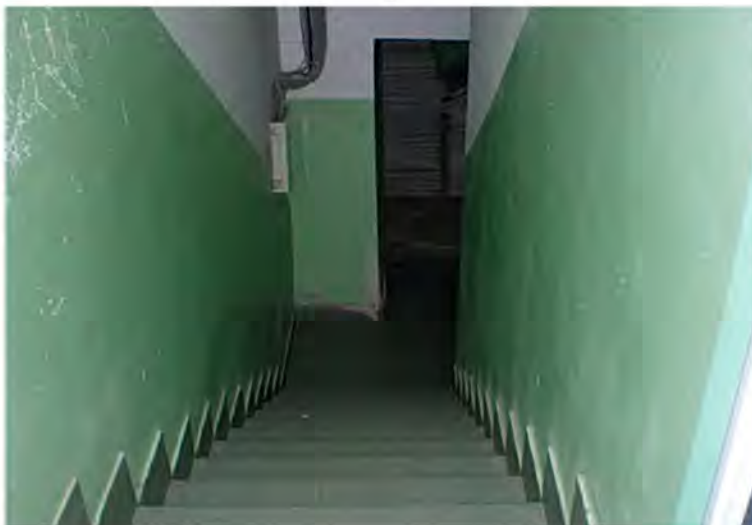


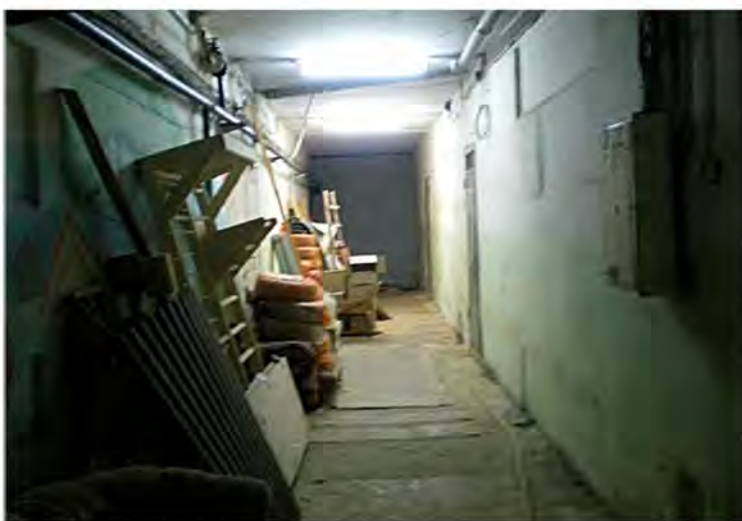






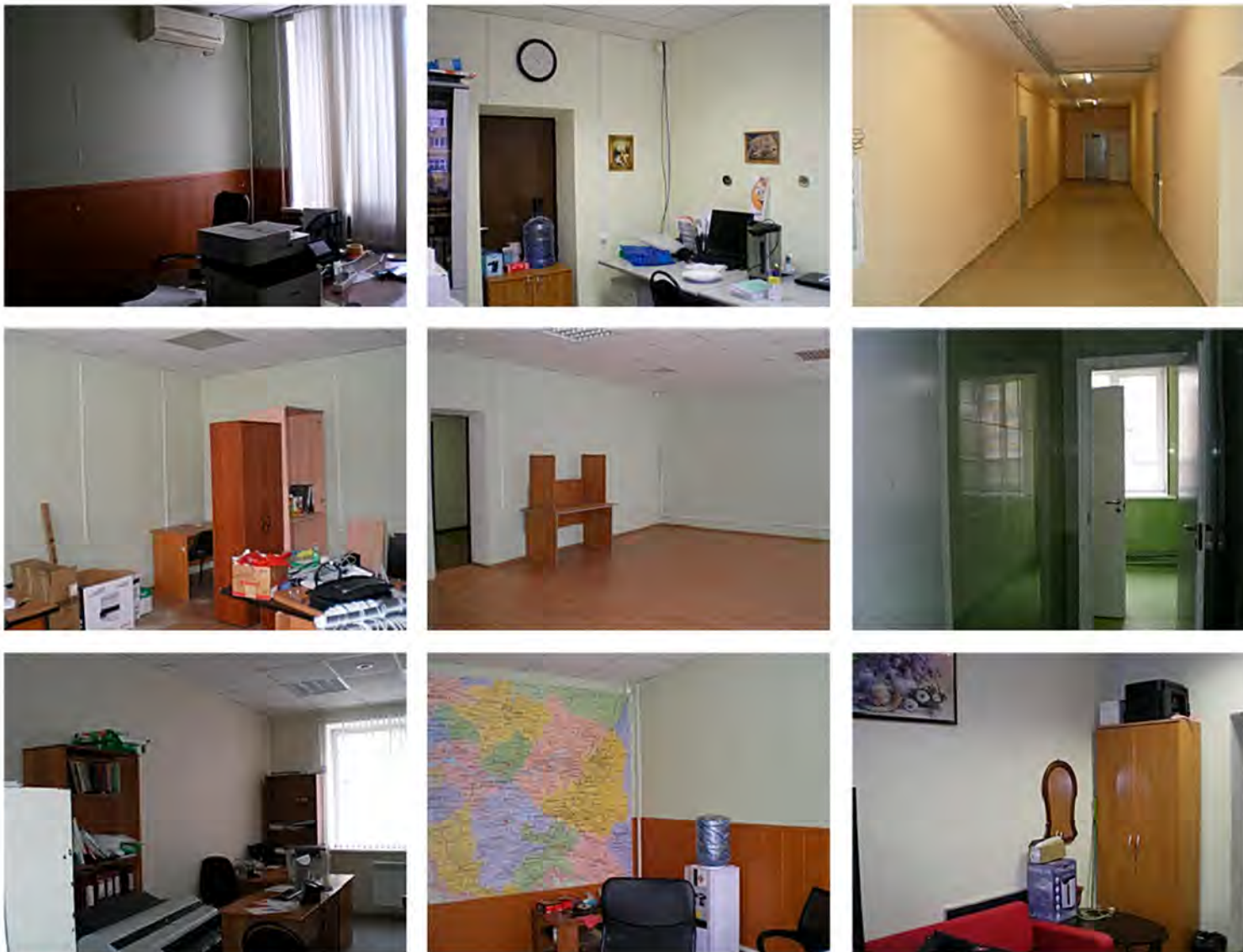
6.4.2 Нежилое помещение с кадастровым номером: 63:01:0908001:4017





6.4.3 Нежилое помещение с кадастровым номером: 63:01:0908001:4041









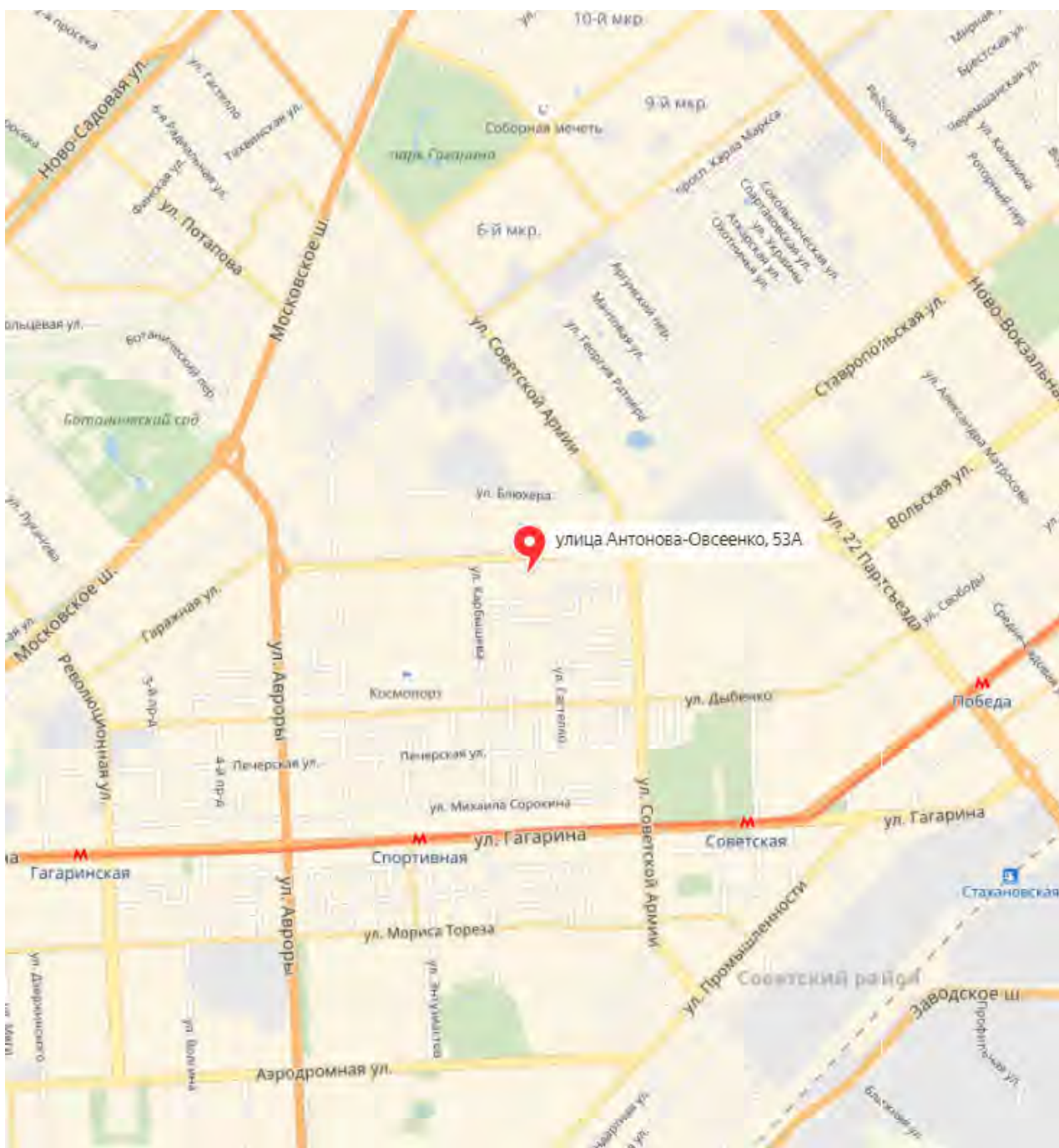
6.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1440,90	1	Подвал: комнаты №№1-4,13-16, 20-22; 1 этаж: комнаты №№5,5',6,6',7,8,33,34,35,36, 37,38,39,42,43,48'; 2 этаж: комнаты №№ 41; 3 этаж: комнаты №№ 32; 4 этаж: комнаты №№1-7,26-37; 5 этаж: комнаты №№ 40; 6 этаж: комнаты № 3,4,6
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22',25
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	1 этаж: комнаты №№ 1-4, 44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8, 24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48
	Итого:				3 626,90		

6.5.1 Местоположение на карте г. Самара





№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	1 440,90	Подвал: комнаты №№1-4,13-16, 20-22; 1 этаж: комнаты №№5,5',6,6',7,8,33,34,35,36,37,38,39,42,43,48'; 2 этаж: комнаты №№ 41; 3 этаж: комнаты №№ 32; 4 этаж: комнаты №№1-7,26-37; 5 этаж: комнаты №№ 40; 6 этаж: комнаты № 3,4,6	16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259272334	49 877 329,86
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	171,60	подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22',25	16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259270631	9 370 971,32
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	2 014,40	1 этаж: комнаты №№ 1-4, 44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8, 24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48	16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259271241	53 194 824,83
	Итого:			3 626,90			112 443 126,01

6.5.2 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	5	организованная охраняемая парковка с	4	недостаточное количество мест на	3	отсутствие парковки	2

		наземная парковка с крытым переходом в здание		достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки		неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд			
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

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

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

Макрообзор – данные за сентябрь-октябрь 2023

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в сентябре и октябре 2023 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в сентябре 2023 года в 5,2% после увеличения на аналогичную величину в августе. По итогам января-сентября 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 2,8%.

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

По данным Росстата, в августе 2023 года рост промышленного производства продолжился на фоне низкой базы прошлого года, при этом его темп увеличился до 5,4% к соответствующему периоду 2022 года после роста на 4,9% в июле. В сентябре же темп роста показателя ускорился до 5,6%. По итогам девяти месяцев промышленное производство показывает рост на 3,3%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что с июля снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлилось сначала с 1,5% до 1,2%, а в сентябре

– до 0,7%. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** рост в августе-сентябре, напротив, ускорился с 9,5% до 10,3% в августе и до 10,9% в сентябре. Что касается сегмента **«Электроэнергия, газ и пар»**, то здесь в августе рост замедлился с 2,7% до 2,1%, а в сентябре - сменился падением на 3%. В сегменте **«Водоснабжение»** рост выпуска в августе замедлился с 8% до 2,3%, а в сентябре – практически сошел на нет, составив 0,3%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'23	+1,7	+11,9	-0,6	-6,4
Июнь'23	-2,0	+11,8	+2,2	+3,1
Июль'23	-1,5	+9,5	+2,7	+8,0
Август'23	-1,2	+10,3	+2,1	+2,3
Сентябрь'23	0,7	+10,9	-3,0	+0,3
Январь-сентябрь'23	-1,2	+7,1	+0,1	-2,6

Таким образом, ускорение роста совокупного индекса промышленного производства в августе-сентябре было обусловлено увеличением темпов роста в **«Обрабатывающих производствах»**, а также замедлением отрицательной динамики в **«Добыче полезных ископаемых»**. При этом отрасли **«Электроэнергия, газ и пар»** и **«Водоснабжение»** внесли отрицательный вклад в общий результат индекса промышленного производства, так как ситуация с динамикой объемов выпуска там ухудшилась. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-сентябрь 2023	Сентябрь 2023 / Сентябрь 2022	Январь-сентябрь 2023 / Январь-сентябрь 2022
Добыча угля, млн тонн	315,0	-1,4%	+0,9%
Природный газ, млрд м3	380,0	+1,5%	-11,4%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	23,6	+3,2%	-4,4%
Мясо скота, млн тонн	2,7	+5,4%	+4,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,8	-1,3%	+0,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,4	+6,3%	+10,4%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	154,0	-3,1%	+2,3%
Спецодежда прочая, млрд руб.	38,0	+23,8%	+47,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,0	-6,5%	-6,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	21,4	+6,5%	+1,8%
Цемент, млн тонн	49,0	+3,6%	+2,3%
Бетон товарный, млн м3	50,4	+9,5%	+12,6%
Прекат готовый, млн тонн	48,3	+6,4%	+3,2%
Трубы стальные, млн тонн	10,1	-1,9%	+3,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	358,0	> в 2,7 раза	+2,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	118,0	+45,2%	+14,0%

В **добывающем сегменте** отметим продолжение умеренного снижения добычи угля на 1,4%, при этом с начала года по-прежнему отмечается слабое увеличение добычи на 0,9%. Объемы добычи **природного газа** в отчетном периоде, напротив, оставались положительными (в августе-сентябре темпы роста составляли 1,4-1,5%), тем не менее, по итогам девяти месяцев отмечается падение добычи на 11,4%. Что касается **СПГ**, то в последние месяцы объемы его добычи вели себя волатильно: так, в августе добыча падала на 12%, а в сентябре - увеличилась на 3,2%. По итогам января-сентября добыча снизилась на 4,4%.

В **продовольственном сегменте** в августе-сентябре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство **мяса скота** в сентябре увеличилось на 5,4%, а с начала года выпуск вырос на 4,6%. Производство **мяса птицы**, напротив, сократилось на 1,3%, а по итогам 9 месяцев выпуск увеличился на незначительные 0,2%. Производство **рыбной продукции** в сентябре прервало двузначные темпы роста (в августе рост на 22,0%, в сентябре – увеличение на 6,3%), при этом по итогам января-сентября темпы роста производства составляют умеренные 10,4%.

В **легкой промышленности** продолжают замедляться темпы роста производства **спецодежды**, в сентябре выпуск вырос на 23,8% (в августе рост составлял 27,5%). За девять месяцев объемы производства спецодежды выросли на 47,4%. При этом выпуск **трикотажных и вязаных изделий** перешел к сокращению на 3,1%. С начала года производство этой позиции увеличилось на 2,3%.

Динамика производства **стройматериалов** в августе-сентябре была положительной по большинству основных групп строительных товаров, за исключением **керамических кирпичей**. Их производство сократилось в сентябре на 6,5%, а с начала года показывает снижение на 6%. В остальном, лидером по темпу роста среди строительных материалов остается **бетон** (+9,5% в сентябре, с начала года рост составляет 12,6%), а с наименьшей скоростью увеличивается производство **цемента** (+3,6%, с начала года: +2,3%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по большинству позиций также была положительной, однако при этом в сентябре перешло к снижению производство **стальных труб** (-1,9%, с начала года сохраняется рост на 3%). В остальном, производство **готового проката** увеличилось на 6,4% после роста на 6,3% в августе (по итогам января-сентября рост выпуска составляет 3,2%). Что же касается выпуска автомобилей, то в сентябре сохранились значительные темпы роста производства, в особенности – по легковым транспортным средствам. Так, можно отметить рост производства **легковых авто** в 2,7 раза, при этом падение с начала года впервые сменилось ростом на 2,7% после -9,6% по итогам января-августа). Что же касается выпуска **грузовых авто**, то его рост в сентябре ускорился до 45,2% после роста на 19,8% месяцем ранее, а рост с начала года ускорился до 14% после увеличения на 10% за январь-август.

Переходя к финансовым результатам организаций, отметим, что Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2023 уже 1 ноября. Этот показатель составил 21,42 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 20,88 трлн руб. Таким образом, накопленная с начала года сальдированная прибыль увеличилась на 0,8%, после снижения на 11,6% месяцем ранее.

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Январь-август 2023 г.	Справочно: Январь-август 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+21 417,2	+20 879,9
Доля убыточных предприятий	27,4%	28,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	bf.arsagera.ru	
	Сальдированный результат в январе-августе 2023 г., млрд руб.	Январь-август 2023 г. / Январь-август 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+384,2	-23,4%
Добыча полезных ископаемых	+4 408,5	-5,0%
Обрабатывающие производства	+6 685,9	-8,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т. ч.:	+1 182,3	+78,5%
производство, передача и распределение электроэнергии	+1 106,3	+72,7%
Водоснабжение	+70,4	+26,3%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 586,7	-39,4%
Строительство	+563,4	> в 2,2 раза
Транспортировка и хранение, в т.ч.:	+1 266,8	+6,5%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+41,9	+82,2%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-5,8	-
Информация и связь	+675,8	> в 2,8 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+48,2	-11,5%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировало положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность** (зафиксирован убыток в 5,8 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Информация и связь**, нарастившая свой финансовый результат в 2,8 раза, **Строительство** (рост в 2,2 раза), а также **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (+78,5%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в **Оптовой и розничной торговле** (-39,4%). Сегменты **Добыча полезных ископаемых** и **Обрабатывающие производства** показали снижение в пределах 10%. Вероятно, негативным фактором здесь выступает сокращение объемов добычи. Кроме того, обращает на себя внимание падение сальдированного финреза в **Сельском хозяйстве**, которое составило 23,4%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в августе 2023 года составила 353 млрд руб., а в сентябре она сократилась до 296 млрд руб. По пояснениям Банка России, прибыль в августе поддержало ослабление рубля, а в сентябре, напротив, банки фиксировали сокращение доходов от валютной переоценки. За девять месяцев 2023 года сектор заработал 2,7 трлн руб. по сравнению с убытком в 815 млрд руб. за аналогичный период 2022 года.



Банк России в обзоре ключевых тенденций сентября 2023 года отмечает, что компании продолжали предъявлять повышенный спрос на кредиты. Так, за месяц **корпоративное кредитование** выросло на 2% (+1,4 трлн руб.) после увеличения на 1,7% в августе. По данным ЦБ, значительный объем кредитов предоставлен горнометаллургическим, нефтегазовым и энергетическим компаниям. Кроме того, около 15% прироста пришлось на проектное финансирование строительства жилья, а также профинансированы отдельные крупные сделки по покупке бизнеса у иностранных компаний, уходящих с российского рынка. По мере увеличения ставок, темпы роста корпоративного кредитования должны замедляться. Что касается **ипотечных кредитов**, то темпы роста ипотеки в сентябре сохранились на чрезвычайно высоком уровне в 4,2% после роста на 3,7% в августе. С начала года прирост ипотечного портфеля составил 23,5%, что выше аналогичного показателя исключительного 2021 года. По объему в сентябре было выдано 955 млрд руб., что на 12% выше, чем в августе (849 млрд руб.). По состоянию на конец сентября объем портфеля достиг 17,1 трлн руб. Такой объем выданных может быть связан со стремлением людей взять ипотеку до повышения первоначального взноса по льготным программам, а также с опасением дальнейшего роста цен на квартиры на фоне ослабления курса рубля.

Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в сентябре на фоне увеличения ставок его рост существенно замедлился, увеличившись на 1,5% после роста на 2,4% в августе. Способствовать этому также могло удорожание стоимости кредитования, а также некоторое замедление потребительской активности. С другой стороны, банки могли сократить объем

предложения из-за ужесточения макропруденциального регулирования (комплекса превентивных мер, направленных на минимизацию системного риска финансового сектора). Так, с 1 сентября были повышены надбавки к коэффициентам риска по высокорискованным кредитам.

Отметим также, что в сентябре средства на счетах юридических лиц выросли на 332 млрд руб. (+0,7%), главным образом в нефтегазовой, металлургической и энергетической отраслях. Что же касается средств населения, то, по данным ЦБ, в сентябре население активно размещало средства на депозиты, причем с короткими сроками, так как по ним банки предлагали наиболее привлекательные ставки. Общий объем средств вырос на 1% после увеличения на 0,8% в августе, и на конец сентября размер средств населения составил 40,9 трлн руб. Ускорение темпов роста объема средств населения на банковских счетах может свидетельствовать о снижении потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в сентябре и октябре 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,11-0,28%. За весь сентябрь рост цен составил 0,87% (в сентябре прошлого года инфляция составила 0,05%). При этом по итогам октября цены выросли на 0,83% (в октябре 2022 года рост цен составил 0,18%). С начала года по состоянию на 1 ноября 2023 года потребительские цены выросли на 5,47% (за январь-октябрь 2022 года рост цен составлял 10,66%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец октября инфляция ускорилась до 6,7% по сравнению со значением в 6%, которое наблюдалось месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.



Месяц	2023	2022
Июль	0,63%	-0,39%
Август	0,28%	-0,52%
Сентябрь	0,87%	0,05%
Октябрь	0,83%	0,18%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на сохранение средней цены на нефть по итогам сентября и октября 2023 года на уровне выше 90 долл. за баррель, средний курс рубля за эти два месяца продолжил ослабевать. Так, среднее значение курса доллара в сентябре составило 96,6 руб. после 95,3 руб. месяцем ранее. В свою очередь, по итогам октября средний курс доллара оказался равным 97,1 руб. При этом на конец октября его значение снизилось до 93,2 руб. после 97,4 руб. месяцем ранее. Отдельно отметим, что в октябре был подписан правительственный указ о введении на шесть месяцев требования по обязательной репатриации и продаже на российском рынке валютной выручки отдельными (крупнейшими) экспортерами. Они должны будут возвращать в страну не менее 80% валютной выручки, а 90% из поступившей на российские счета

валюты – продавать. Власти объяснили эти меры необходимостью повысить прозрачность и предсказуемость валютного рынка.

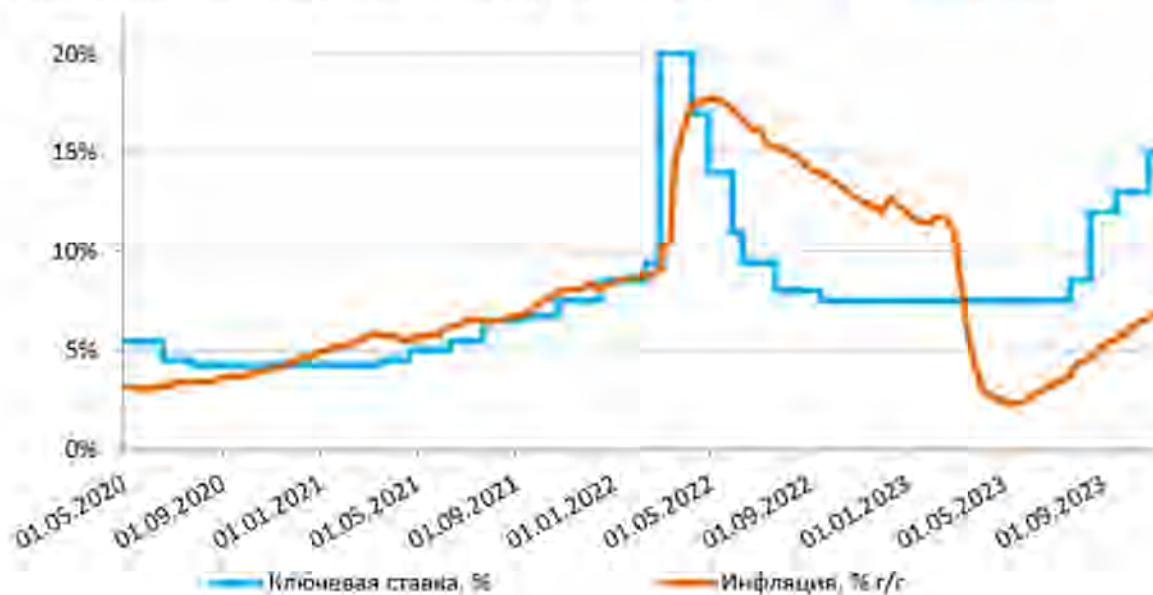
Динамика официального курса доллара США в 2023 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июль'23	87,0	91,0	90,5
Август'23	91,0	95,9	95,3
Сентябрь'23	95,9	97,4	96,6
Октябрь'23	97,4	93,2	97,7

Также стоит отметить, что за сентябрь и октябрь Банк России дважды повысил значение ключевой ставки. Так, в сентябре ключевая ставка была увеличена на 100 б.п., с 12 до 13% годовых. В свою очередь, в октябре Банк России поднял ключевую ставку на 200 б.п. до 15% годовых, причем большинство экспертов ожидали роста ставки лишь до 14%. Регулятор обосновал свое решение тем, что текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий ЦБ, а устойчивое увеличение внутреннего спроса все больше превышает возможности расширения производства товаров и услуг. При этом инфляционные ожидания сохраняются на повышенных уровнях, высокими остаются и темпы роста кредитования. Вместе с этим Банк России повысил прогнозный диапазон инфляции на текущий год с 6-7% до 7-7,5%, при этом регулятор впервые признал возможность превышения цели по инфляции в 2024 году, введя диапазон прогноза 4-4,5%. Также ЦБ убрал из заявления по итогам заседания Совета директоров сигнал о возможном продолжении повышения ставки на ближайших заседаниях.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться не отдельными точечными и временными мерами правительства, а платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В октябре Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам января-сентября 2023 года.

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** упало по сравнению с соответствующим периодом 2022 года на 79,1%, с \$196,0 млрд до \$40,9 млрд. Определяющую роль в этом падении сыграло сокращение статьи «**Товары и услуги**». Она упала на 73,6% до \$63,1 млрд на фоне сокращения экспорта товаров и услуг и роста их импорта. Экспорт товаров и услуг потерял 28,8% и составил \$345 млрд, что обусловлено в большей степени снижением мировых цен на сырьевые товары, а также сокращением физического объема поставок из-за санкционных ограничений. В свою очередь, рост импорта (+14,7%) до 281,9 млрд, вероятно, был поддержан переориентацией на альтернативных поставщиков, механизмом параллельного импорта товаров и другими правительственными мерами по упрощенному ввозу товаров. Тем не менее, восстановление импорта, которое оказывало давление на курс в предыдущие кварталы, приостановилось в III квартале 2023 года. Рост стоимостного объема импорта замедлился, в том числе в связи с ослаблением рубля.

Что касается статьи «**Баланс первичных и вторичных доходов**», то дефицит по ней сократился почти на половину, до \$22,1 млрд на фоне опережающего снижения доходов к выплате над доходами к получению. Банк России поясняет, что в основном это связано с сокращением объема дивидендов, начисленных российскими компаниями в пользу зарубежных инвесторов. Объем доходов к получению сократился на 12,1% до \$32,8 млрд, в то время как объем доходов к выплате упал на 31,4% и составил \$54,8 млрд.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Январь- сентябрь 2023 г.	Справочно: Январь- сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2023 / Январь-сентябрь 2022
Счет текущих операций	40,9	196,0	-79,1%
Товары и услуги	63,1	238,6	-73,6%
Экспорт	345,0	484,3	-28,8%
Импорт	281,9	245,7	+14,7%
Баланс первичных и вторичных доходов	-22,1	-42,7	-48,2%
Доходы к получению	32,8	37,3	-12,1%
Доходы к выплате	54,8	79,9	-31,4%

Переходя к сальдо финансового счета, нужно отметить, что оно сформировалось преимущественно динамикой чистого приобретения зарубежных финансовых активов. Значение этой статьи сократилось на 63,8% до \$32,2 млрд. на фоне снижения доходов резидентов страны. Что касается чистого принятия обязательств, то объем внешней задолженности российских резидентов увеличился на \$1,3 млрд по сравнению с сокращением долга на \$89 млрд годом ранее.

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

Показатель	Январь- сентябрь 2023 г.	Справочно: Январь- сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2023 / Январь-сентябрь 2022
Сальдо финансового счета (чистое кредитование / чистое займствование)	30,9	188,0	-83,6%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	1,3	-99,0	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	32,2	89,0	-63,8%
Чистые ошибки и пропуски	-9,9	-4,8	> в 2,1 раза

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде упало на 83,6% до \$30,9 млрд на фоне перехода от погашения к принятию обязательств (\$1,3 млрд) и более низкого объема приобретения иностранных финансовых активов (\$32,2 млрд).

bf.arsagera.ru			
Показатель	1.10.23	1.10.22	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	329,456	440,526	-25,2%
	1.11.23	1.11.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	576,083	547,194	+5,3%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2023 года за год сократился на 25,2%, составив \$329,5 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов (-23,4%, до \$205,4 млрд). На фоне такой динамики ключевых агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 5,3%, и по состоянию на 1 ноября составил \$576,1 млрд.

Выводы:

- **ВВП в сентябре вырос в годовом выражении на 5,2%, как и месяцем ранее. При этом по итогам января-сентября 2023 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 2,8% к соответствующему периоду годом ранее;**
- **Промпроизводство в сентябре 2023 года в годовом выражении выросло на 5,6% после увеличения на 5,4% месяцем ранее. За 9 месяцев 2023 года промпроизводство увеличилось на 3,3%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-августа 2023 года составил 21,4 трлн руб., увеличившись на 0,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;**
- **На потребительском рынке в октябре 2023 года цены выросли на 0,83% после увеличения цен на 0,87% в сентябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция ускорилась до 6,7% после 6% месяцем ранее;**
- **По итогам заседания Совета директоров Банка России 15 сентября ключевая ставка была повышена на 100 базисных пунктов, с 12% до 13% годовых. На следующем заседании, состоявшемся 27 октября, ЦБ принял решение повысить ключевую ставку на 200 базисных пунктов до 15% годовых;**
- **Среднее значение курса доллара США в октябре 2023 года выросло до 97,7 руб. после 96,6 руб. месяцем ранее. При этом на конец октября курс доллара снизился до 93,2 руб. на фоне принятого правительством указа об обязательной репатриации и продаже большей части валютной выручки крупнейших экспортеров;**

- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-сентября 2023 года упало на 79,1% до \$40,9 млрд по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета упало на 83,6% до \$30,9 млрд;**
- **Величина внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2023 года за год сократилась на 25,2% до \$329,5 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 ноября 2023 года на годовом окне увеличился на 5,3% и составил \$576,1 млрд.**

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_sentyabroktjabr_2023/

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета Безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна – обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, черноземов и запасам пресной воды, по запасам природного газа; занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое – по производству урана, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы). Частично сохранила тяжелую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы – у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военного-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Испания, Люксембург, Бельгия), привел к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интереса крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки – с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расхождения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, выходящая на новые законы влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных регионов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям подвергаются территории стран, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик является кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное разделение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит бюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую ответственность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с двумя центрами влияния и останется политической и экономической стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

■ (зеленый) – положительные показатели или динамика, ■ (красный) – отрицательные показатели или динамика
 (в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 пллг 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,8	+7,8
№		21/20	22/21	1 пллг 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховкам)	-0,5	-1,0	+4,7

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20 +/- % г/г	20/21 +/- % г/г	январь-август 23/22 +/- % г/г
4	Промышленное производство	+6,3	-0,8	+3,0
5	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-3,4
6	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+6,8
7	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий млн кв м - - в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе: - железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ. объема т/а): - трубопроводного (около 45%) - Автомобильного (около 5%)	+5,8	-2,5	-1,5
10	Оборот розничной торговли, млрд руб	+7,6	-0,7	+3,7
11	Объем платных услуг населению, млрд руб.	+17,5	+2,8	+4,2
12	Оборот общественного питания, млрд руб.	+27,6	+4,7	+14,0
(в рублях в текущих ценах)				
		21/20 г.	23/21г. %	январь-июль 23/22г. %
13	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб. - номинальная - реальная (учитывает инфляцию)	+11,5	+12,6	+12,9
14	Инфляция январь-июль % - промышленная - потребительская	+4,5	-1,0	+7,1
			+3,3	-3,3
			+11,9	+5,3
(в рублях в текущих ценах)				
		20/21г. %	январь-июль 23/22г. %	
15	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах - Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн.хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин. результатов) - Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%) - Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч. - пищевых продуктов (около 2,6%) - одежды - производство нефтепродуктов (около 11,5%) - химические производства (около 2,4%) - металлургических производства (около 5,3%) - обеспечение эл. энерг., газом и паром, кондиционирования (6,0%) - Строительных (доля - около 2,4%) - Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 17,8%) - Транспортировка и хранение (доля - около 3,6%)	+2,6	+0,8	+0,8
16	Кредиторская задолженность организаций на 01.08. в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	+3,3	+20,8	+20,8
17	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08. - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля - 52%) - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	+10,0	+18,8	+18,8
18	Международные резервы (ЗБР) на 01.09.23г. : 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8	+4,8
19	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г. - 13,7 трлн руб. или 142,8 млрд. долл. США (0,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1	+17,1
20	Государственный внешний долг на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-8,7	-1,1	-1,1

Другие показатели на 04.10.2023		2022	2023
21	Ключевая ставка ЦБР с 10.09.23г. %	+0,5	+10,0
22	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	69,49
23	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,83)	33,09	68,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов (где России была уготована участь сырьевой колонии), привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и аналитической зависимости страны от импорта продукции этих отраслей станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывают и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении количественных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса. Увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки позитивно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительный и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивает общезкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию импортозамещающих индустриальных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и свершать отраслевую структурную реформу экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июль 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир – на 3%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 9%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%,
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 8%,
- производственных помещений и зданий – на 3%.

По данным Росреестра, за январь-июль 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и тоже стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и

общеекономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправки, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов «строительно-монтажных работ») и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности, строительного строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рынков, позволит перейти к стабильному росту доходов, а восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечет за собой развитие и строительства качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационные благоустройства и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.
3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка») и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде с всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/осп-08-2023.pdf>.
2. <https://www.fedstat.ru/indicators/>, <http://www.cbr.ru/statistics/macro.htm/#v/>,
<https://rosstat.gov.ru/open-service/statistics-a-analysis/statisticheskaya-rubrikatipol/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРейтинг и основан на последних опубликованных данных по состоянию на 04.10.2023 года. Анализ может быть использован подписчиком как частично, так и полностью от имени подписчика, так и размещено на сайте СтатРейтинг.

Если вы обнаружили ошибку в тексте, просим сообщить на почту: info@statrating.ru.

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (предусмотрена обязанность участия долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу)		
		январь-июнь 2022	январь-июнь 2023	динамика	январь-июнь 2022	январь-июнь 2023	динамика
1.	Российская Федерация	382 847	372 679	0,97	290 094	337 664	1,16
2.	Всего по Центральному ФО	134 827	124 924	0,93	45 948	109 271	1,27
3.	Белгородская область	1 102	906	0,82	1 059	769	0,74
4.	Брянская область	1 249	1 204	0,97	1 115	1 067	0,96
5.	Владимирская область	1 442	1 205	0,84	944	1 026	1,08
6.	Воронежская область	6 175	6 004	0,99	5 621	4 846	0,87
7.	Ивановская область	682	1 118	1,64	391	949	2,41
8.	Калужская область	2 043	1 868	0,91	1 789	1 751	0,98
9.	Костромская область	641	664	1,04	622	600	1,00
10.	Курганская область	734	682	0,93	707	1 688	0,90
11.	Липецкая область	1 200	616	0,51	1 051	605	0,58
12.	Московская область	47 400	50 734	0,72	6 687	24 999	2,89
13.	Орловская область	1 068	891	0,83	1 055	641	0,60
14.	Рязанская область	2 895	2 694	0,93	2 018	2 457	1,22
15.	Смоленская область	1 248	1 345	0,92	1 226	1 256	1,02
16.	Тамбовская область	929	1 060	1,14	816	921	1,08
17.	Тверская область	1 206	1 324	1,10	1 266	1 510	1,19
18.	Тульская область	2 802	3 904	1,39	2 044	2 272	1,09
19.	Ярославская область	2 252	2 225	0,99	1 834	2 035	1,11
20.	Москва	64 268	67 239	1,05	50 575	29 636	1,11
21.	Всего по Северо-западному ФО	56 777	46 159	0,81	17 849	40 099	1,06
22.	Республика Ингушетия	722	500	1,25	690	372	1,29
23.	Республика Коми	471	609	1,70	469	603	1,71
24.	Архангельская область	2 443	3 215	0,80	613	1 674	0,66
25.	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26.	Новгородская область	1 204	1 413	0,89	1 771	1 631	1,04
27.	Калининградская область	3 323	3 447	1,04	2 396	3 323	1,39
28.	Мурманская область	0	2		0	2	
29.	Новгородская область	812	656	0,81	637	543	1,01
30.	Псковская область	461	910	1,97	25	106	1,09
31.	Санкт-Петербург	22 690	23 005	0,73	21 872	21 350	0,98

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
32.	Ленинградская область	11 321	10 037	0,89	9 486	9 113	0,96
33.	Всего по Южному ФО	38 931	48 773	1,25	35 431	45 714	1,29
34.	Республика Адыгея	594	828	1,39	379	721	1,90
35.	Республика Калмыкия	212	203	0,96	206	140	0,68
36.	Краснодарский край	23 281	29 327	1,26	22 861	29 084	1,27
37.	Астраханская область	553	1 466	2,65	502	1 437	2,86
38.	Волгоградская область	2 852	4 044	1,42	2 693	3 688	1,37
39.	Ростовская область	7 978	10 031	1,26	7 364	9 440	1,28
40.	Республика Крым	3 192	2 481	0,78	1 211	852	0,70
41.	Севастополь	269	393	1,46	215	352	1,64
42.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	8 174	9 407	1,15	5 483	8 247	1,50
43.	Республика Дагестан	1 164	406	0,35	241	75	0,31
44.	Республика Ингушетия	20	37	1,85	19	37	1,95
45.	Кабардино-Балкарская Республика	749	1 229	1,64	189	898	4,75
46.	Карачаево-Черкесская Республика	0	29		0	29	
47.	Республика Северная Осетия - Алания	1 273	1 221	0,96	868	1 026	1,18
48.	Чеченская Республика	11	43	3,91	0	9	
49.	Ставропольский край	4 957	6 442	1,30	4 166	6 173	1,48
50.	Всего по Приволжскому ФО	49 815	53 740	1,08	43 599	50 447	1,16
51.	Республика Башкортостан	6 370	7 681	1,21	5 572	6 756	1,21
52.	Республика Марий Эл	1 738	1 399	0,80	1 693	1 390	0,82
53.	Республика Мордовия	494	631	1,28	494	631	1,28
54.	Республика Татарстан	10 812	8 793	0,81	8 366	7 772	0,93
55.	Удмуртская Республика	4 819	4 510	0,94	4 819	4 510	0,94
56.	Чувашская Республика - Чувашия	2 632	3 354	1,27	2 537	3 318	1,31
57.	Кировская область	983	1 774	1,80	923	1 648	1,79
58.	Нижегородская область	3 310	5 860	1,77	3 182	5 387	1,69
59.	Оренбургская область	2 070	1 806	0,87	2 070	1 806	0,87
60.	Пензенская область	4 303	4 089	0,95	3 230	3 952	1,22
61.	Пермский край	4 337	5 440	1,25	4 276	5 412	1,27
62.	Самарская область	4 045	4 130	1,02	2 635	3 761	1,43
63.	Саратовская область	1 430	1 813	1,27	1 358	1 644	1,21
64.	Ульяновская область	2 472	2 460	1,00	2 444	2 460	1,01
65.	Всего по Уральскому ФО	30 016	38 457	1,28	26 926	37 237	1,38

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу		
66.	Курганская область	783	1 184	1,51	783	1 184	1,51
67.	Свердловская область	13 372	17 072	1,28	10 720	16 317	1,52
68.	Тюменская область	9 843	13 211	1,34	9 734	12 812	1,32
69.	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 323	1 966	1,49	1 239	1 966	1,59
70.	Ямало-Ненецкий АО	187	720	3,85	168	720	4,29
71.	Челябинская область	4 508	4 304	0,95	4 282	4 238	0,99
72.	Всего по Сибирскому ФО	48 172	36 103	0,75	44 593	32 970	0,74
73.	Республика Алтай	99	171	1,73	99	171	1,73
74.	Республика Тыва	90	496	5,51	65	478	7,35
75.	Республика Хакасия	566	1 209	2,14	544	1 195	2,20
76.	Алтайский край	3 116	3 961	1,27	2 795	3 806	1,36
77.	Красноярский край	21 696	5 934	0,27	21 421	5 713	0,27
78.	Иркутская область	3 458	4 382	1,27	3 205	4 198	1,31
79.	Кемеровская область - Кузбасс	2 005	1 861	0,93	1 910	1 837	0,96
80.	Новосибирская область	15 612	16 197	1,04	13 199	13 897	1,05
81.	Омская область	667	1 178	1,77	515	990	1,92
82.	Томская область	863	714	0,83	840	685	0,82
83.	Всего по Дальневосточному ФО	16 135	15 116	0,94	10 265	13 679	1,33
84.	Республика Бурятия	1 042	1 398	1,34	824	1 315	1,60
85.	Республика Саха (Якутия)	5 937	1 978	0,33	1 760	1 610	0,91
86.	Забайкальский край	351	632	1,80	326	632	1,94
87.	Приморский край	5 295	5 669	1,07	4 394	5 021	1,14
88.	Хабаровский край	2 212	2 924	1,32	1 666	2 586	1,55
89.	Еврейская АО	0	0		0	0	
90.	Амурская область	641	1 730	2,70	640	1 730	2,70
91.	Камчатский край	0	0		0	0	
92.	Магаданская область	3	2	0,67	3	2	0,67
93.	Чукотский АО	0	0		0	0	
94.	Сахалинская область	654	783	1,20	652	783	1,20
95.	Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ						
96.	Донецкая Народная Республика						
97.	Запорожская область						

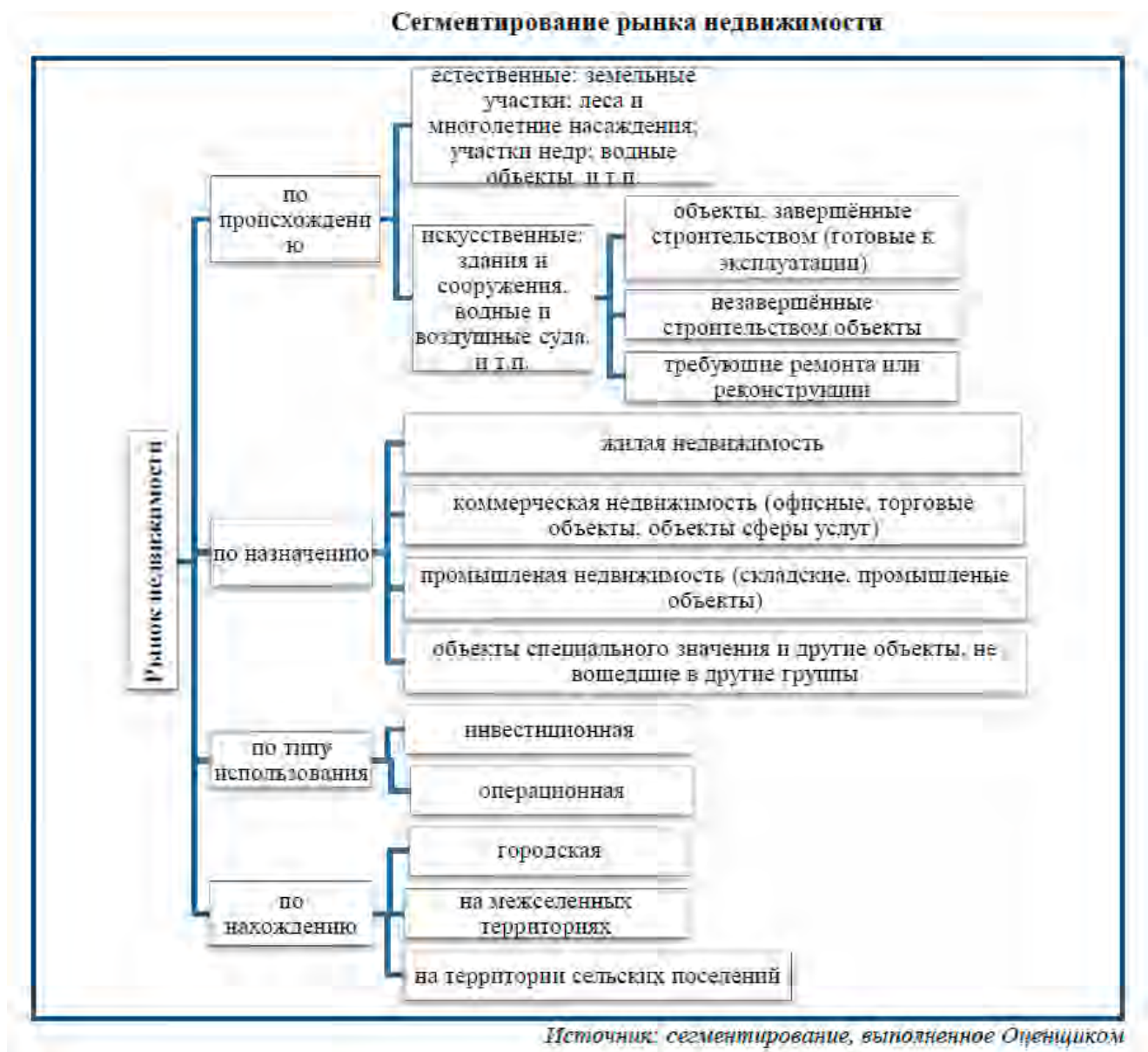
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-46-1123
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
98.	Луганская Народная Республика						
99.	Херсонская область						

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

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 рынка объекта оценки

7.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

Краткое описание Г.Самара

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

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

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



Местоположение г. Самара на карте Самарской области

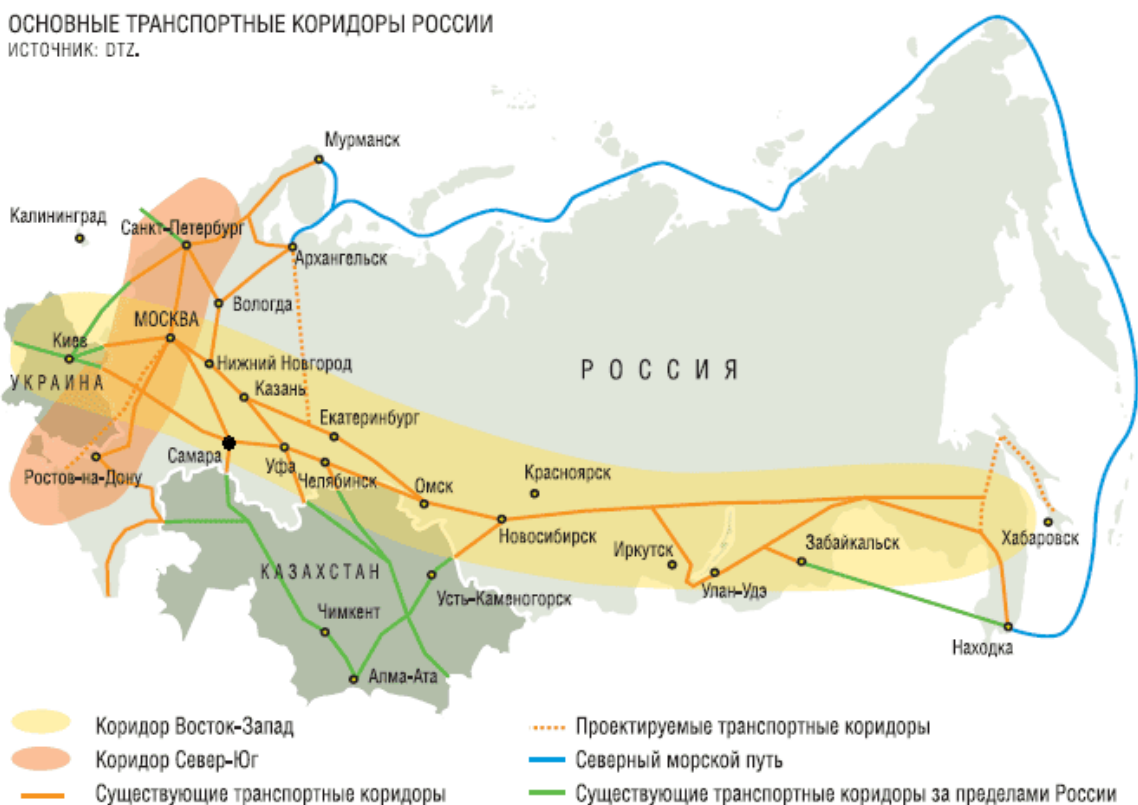
Самара входит в состав Приволжского федерального округа. В Самаре одна из самых длинных в России речных набережных и самое высокое здание железнодорожного вокзала в Европе. Кроме того, площадь им. Куйбышева является самой большой площадью в Европе.

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

Самара относится к центральной зоне области и географически находится в самом её центре, что усиливает роль города как столицы мощного региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем муниципальным образованиям, входящим в областные границы. Центральная зона, расположенная на пересечении Волги с железнодорожными магистралями, идущими из европейской части в Сибирь и Среднюю Азию, занимая 47% территории области, концентрирует более 88% всего населения, в том числе городского – 98%, а также объединяет 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух мощных транспортных потоков:

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

ОСНОВНЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ КОРИДОРЫ РОССИИ
 ИСТОЧНИК: DTZ.



Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

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

Возможные направления развития:

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

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

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

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.



Административное деление г. Самара

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

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР. Состоит из нескольких поселков: Засамарская слободка, «116 км», «113 км», Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Волгарь», Совхоз «Кряж», Водники, пос. Озерный.

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

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

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

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

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

В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы. Зарегистрировано более 4500 предприятий разных форм собственности. Основное промышленное производства: ЗАО «Самарский подшипниковый завод № 4», ЗАО «Завод специальных подшипников». Крупными производственными мощностями располагают АО «Сокол», ЗАО «Самарский авторемонтный завод», АО «Табачная фабрика», «Самарская» и др.

На территории района расположены: Загородный парк, Ботанический сад, Площадь героев (21 армии), культурно-развлекательные центры «Звезда», и «КИНАП».

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

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

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

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

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

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

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

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

7.3.2 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.

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-46-1123
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь- ноябрь 2022 г.	Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
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 пе-риода) 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.

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

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

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
Численность постоянного населения г.о. Самара (на 01.01.2022)	тыс. чел.	1 136,7	(на 01.01.2021) 1 144,8
Родилось	чел.	7 512	92,8

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
Умерло	чел.	12 485	83,8
Естественный прирост (- убыль) населения	чел.	- 4 973	73,0
Оборот коммерческой деятельности 1)	млрд. руб.	939,3	108,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем видам экономической деятельности 1)	млрд. руб.	507,9	113,6
из него:			
промышленное производство (В,С,Д,Е) всего, в том числе:	млрд. руб.	323,5	115,7
- добыча полезных ископаемых	млрд. руб.	10,4	108,7
- обрабатывающие производства	млрд. руб.	267,1	121,2
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд. руб.	30,7	98,0
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд. руб.	15,3	83,4
Индекс промышленного производства	%	x	105,5
в том числе:			
- добыча полезных ископаемых	%	x	107,4
- обрабатывающие производства	%	x	109,7
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	x	97,2
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	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.)	%	x	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 плата 1)	руб.	57 179	111,4
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда (по состоянию на 01.10.2022 г.)	млн. руб.	0	x
Численность официально зарегистрированных безработных (по состоянию на 01.10.2022г.)	чел.	3 738	77,3
Уровень безработицы относительно трудоспособного населения	%	Сентябрь 2022 0,58	Сентябрь 2021 0,74

1) – по крупным и средним организациям

2) – в сопоставимых ценах

Приоритетные направления социально-экономического развития города Самара в

2022 г.:

- **Благоустройство общественных пространств.**

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

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

- **Ремонт автомобильных дорог.**

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

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

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

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

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

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

- ул. Лесная от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 50 по Волжскому проспекту (35 опор);
- Северо-Восточная магистраль от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 1А по ул. Соколова (15 опор);
- ул. Куйбышева от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 157 по ул. Куйбышева (12 опор);

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

- ул. Аэродромная от ул. Промышленности до ул. Партизанской;
- ул. Партизанская от ул. Тухачевского до ул. Аэродромной;
- ул. Гагарина от ул. Промышленности до ул. Двадцать второго Партсъезда.

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

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

В 2022 году приоритетным 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 однодневный 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 молодежи, 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).

7.3.3 Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2020 – 2022 гг.

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

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

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

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

В 2021 г. на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве появилась информация о планирующейся продаже имущества ООО «Самарский деловой центр», часть которого является предметом залога АО АКБ «Газбанк». Как следует из документа, на продажу собираются выставить земельные участки и здания на ул. Лесной, в числе которых здание развлекательного комплекса KIN.UP. Также планируется продать целый перечень офисной техники, инженерные сети, кондиционеры, акустические системы, барные стойки, вывески (в том числе вывеску ресторана Red Hall), системы видеонаблюдения и другое имущество СДЦ. Общая начальная стоимость имущества, указанная в документе - 930,9 млн руб., из них предмета залога Газбанка - 522,5 млн рублей. В г. Самара на Московском шоссе, д. 4к4 на участке площадью в 25 000 квадратных метров предусматривается возведение целого комплекса с IT-парком, смарт-центром, галереей ресторанов, апарт-отелем, паркингом на 800 машино-мест, рекреационными пространствами и общегородской площадью, которая станет сердцем нового делового центра. Первым этапом реализации стал интеллектуальный деловой комплекс класса «А» - смарт-центр МОНТЕ РОЗА. Это 13-ти этажное здание, общей площадью 28 000 кв.м., с парковкой на 300 машино-мест и целым набором разнообразных функций: конференц-залами, офисными помещениями, коворкингами, фитнесом и спа-комплексом, ресторанами и кафе, образовательным центром, конечно же, IT-парком Самарской области и открытой террасой со смотровой площадкой.

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

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

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

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

Год/квартал	4 квартал 2021 год	1 квартал 2022 год	2 квартал 2022 год	3 квартал 2022 год	4 квартал 2022 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.	1 332	1 166	1 341	1 384	1 247
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	192 176	179 049	145 457	206 396	189 336

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

Год/квартал	4 квартал 2021 год	1 квартал 2022 год	2 квартал 2022 год	3 квартал 2022 год	4 квартал 2022 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	344	317	300	299	279
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	81 615	69 727	66 360	68 936	55 991

7.3.4 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений:

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

Отдельным типом встроенно-пристроенных помещений являются тип «street-retail». Это помещения, расположенные на 1 линии жилых домов, на улицах с повышенным

пешеходным трафиком. Эти помещения, как правило, с витринами, отдельным входом. В них могут быть представлены разные по функционалу площади (например, банки, турагентство или риэлторские компаний).

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

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

Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

Показатели	Сегмент рынка	
	Рынок аренды	Рынок продажи
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 4 квартал 2022 г., шт.	1 247	279
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 4 квартал 2022 г., кв.м	189 336	55 991
Средняя площадь объекта офисной недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2022 г., кв.м	154	201
Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов офисной недвижимости	ул. Алексея Толстого, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Революционная, ул. Авроры, ул. Водников, ул. Дачная, ул. Ерошевского, Заводское ш., Карла Маркса пр-кт, Кирова пр-т, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, ул. Молодогвардейская, Московское ш., ул. Осипенко, ул. Урицкого, ул. Ленинградская	ул. Алексея Толстого, ул. Аэродромная, ул. Водников, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Дыбенко, ул. Ерошевского, Карла Маркса пр-кт, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, Московское ш., ул. Ново-Садовая, ул. Осипенко, ул. Революционная, ул. Ленинградская, ул. Победы
Преобладающий тип предложений по объектам офисной недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа	аренда – по количеству объектов аренда – по площади объектов	
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2022 г.	<ul style="list-style-type: none"> • затраты на уборку, охрану объекта, • затраты на управление и заключение договоров аренды, • затраты на оплату обслуживающего персонала, • затраты на вывоз мусора, • затраты на содержание территории и автостоянку, • налог на имущество, • плата за землю, • страхование, • резервы на замещение. 	

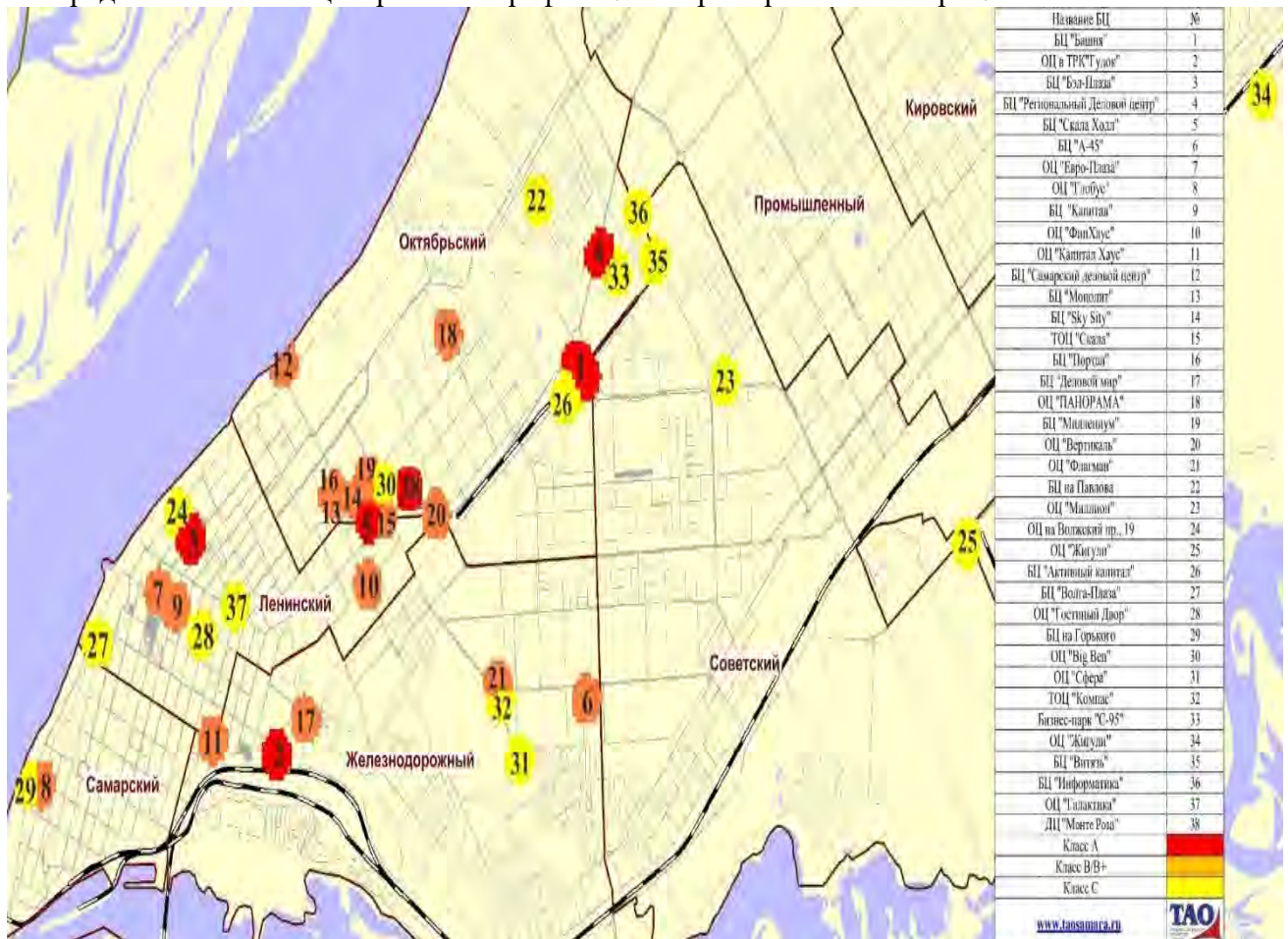
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-46-1123
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

Показатели	Сегмент рынка		
	Рынок аренды	Рынок продажи	
Показатель ¹	Среднее	Расширенный интервал	
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	25,9%	11,6%	34,6%
Процент недозагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	12,5%	7%	18%

¹ Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2021.

7.3.5 Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара¹

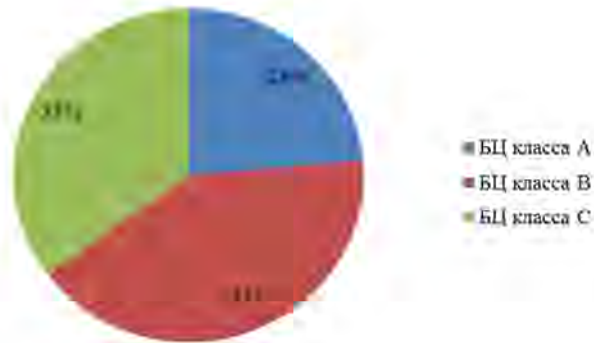
Одна из тенденций коммерческой недвижимости Самары в 2021-2022 гг. связана с сегментом офисной недвижимости. Качественные офисные площади показывают положительную динамику спроса и хороший процент заполняемости. Но все же городу нужны новые объекты в этом формате. Офисные центры классов А и В, расположенные в разных частях города, но в зоне хорошей транспортной доступности и с собственной развитой инфраструктурой, определенно будут востребованы рынком. Распределение бизнес-центров в географии г. Самара отражено на карте:



Распределение бизнес-центров г. Самара

В 4 квартале 2022 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 41% и 35% соответственно). В экспозиции сегмента офисных центров класса А в 2021 г. появились предложения в офисной части ДЦ «Монте Роза» (28787 кв.м).

¹ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.



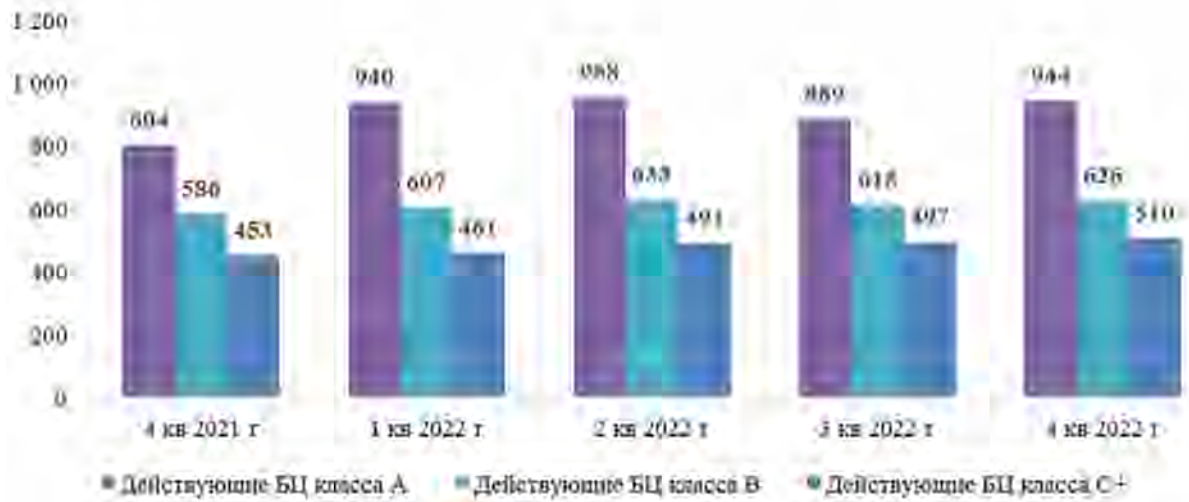
Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2022 года, % от общей площади

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

Из открытых источников и переговоров с отделами аренды было выяснено, что показатель свободных площадей в БЦ Самары по итогам 4 квартала 2022 года составил около 11,0% — это порядка 51,06 тыс. кв.м. В течение последнего года доля вакантных площадей в качественных БЦ Самары повышалась, однако еще не достигла докризисного уровня.



Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2021-2022 гг., % к общей площади



Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

В 4 квартале 2022 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем –944 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С – в среднем 510 руб./кв.м/мес.



Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 4 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

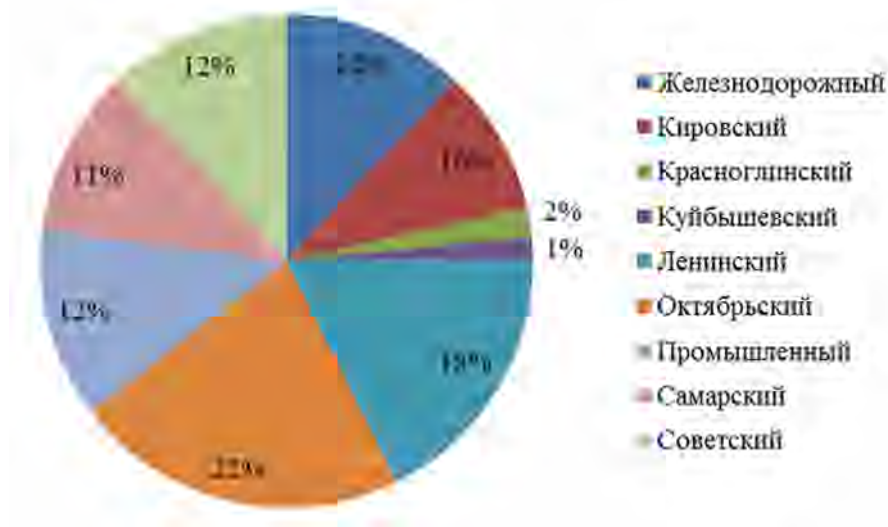
К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, относятся:

- тип постройки здания (класс А, В, С);

- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- наличие парковочных мест.

7.3.6 Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара¹

По состоянию на 4 квартал 2022 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 22% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).



Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

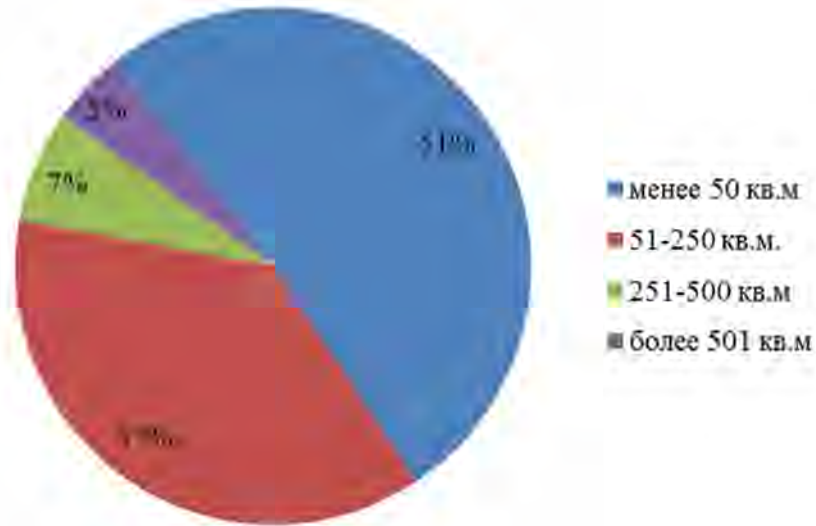
Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду в 4 квартале 2022 года составил около 138,2 тыс. кв.м.

¹ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.



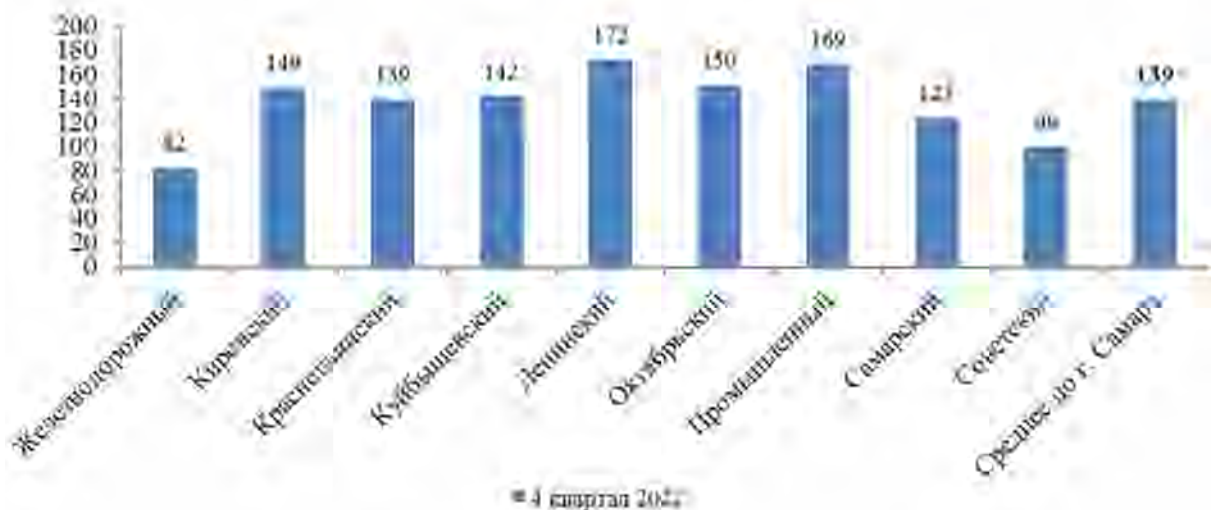
Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений офисных объектов г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (51%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 5%.



Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Средний размер офисной недвижимости, выставленных в аренду в г. Самара в 4 квартале 2022 г., составляет 139 кв.м.



Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 года, кв.м

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



Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2022 гг., руб./кв.м/мес.

Средняя арендная ставка на объекты офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года составила 538 руб./кв.м/мес., что на 4,3% выше, чем в 4 квартале 2021 года и на 0,2% выше, чем в 3 квартале 2022 года.

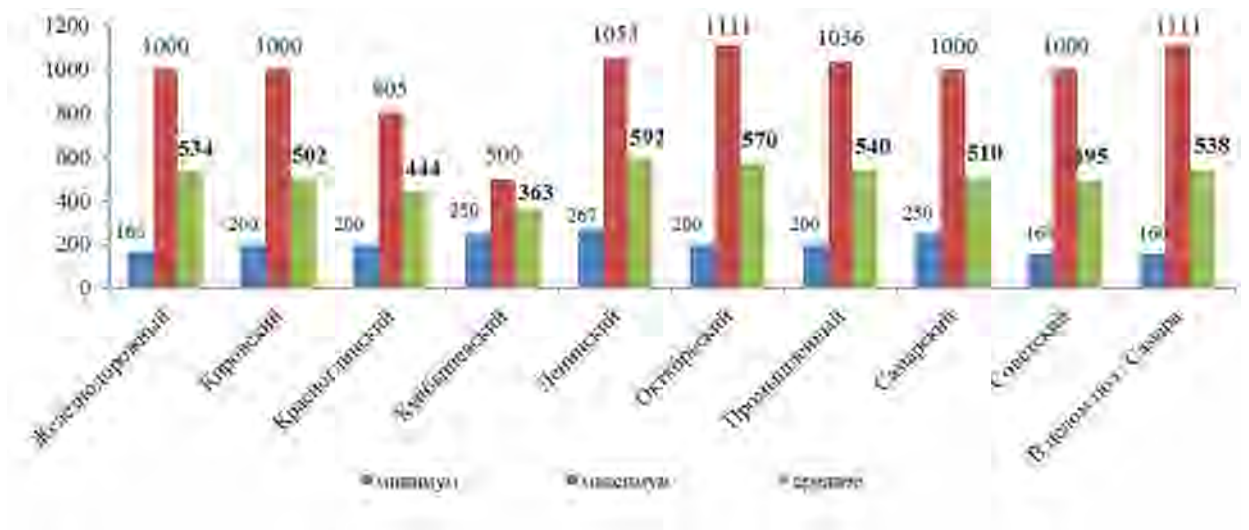


Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.

Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости г. Самара составляет 160 руб./кв.м/мес. в Советском районе (офисное помещение площадью 156,4 кв.м на ул. Запорожская, 22).

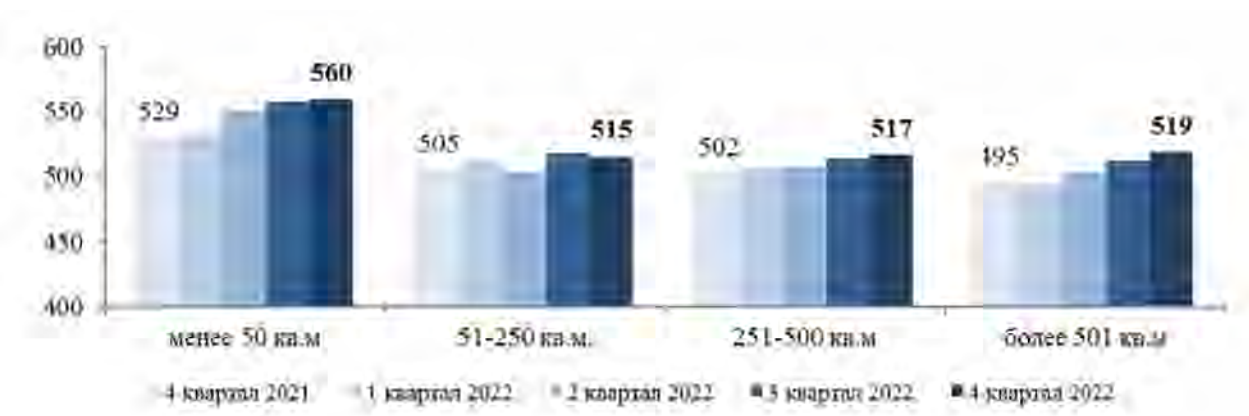
Самые дорогие объекты офисной недвижимости в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высокими автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение в 4 квартале 2022 года – 1 111 руб./кв.м/мес. в Октябрьском районе (офисное помещение 9 кв.м на Московском ш., 43).

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



Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес.

В 4 квартале 2022 года средняя арендная ставка в объектах офисной недвижимости площадью менее 50 кв.м – 560 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных объектах офисной недвижимости – в среднем 515 руб./кв.м/мес.



Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,2%-13% и в среднем составляет 9%¹.

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

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

7.3.7 Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара²

По состоянию на 4 квартал 2022 года в сегменте продажи объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 35% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.



Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу в 4 квартале 2022 года составил около 55,9 тыс. кв.м.

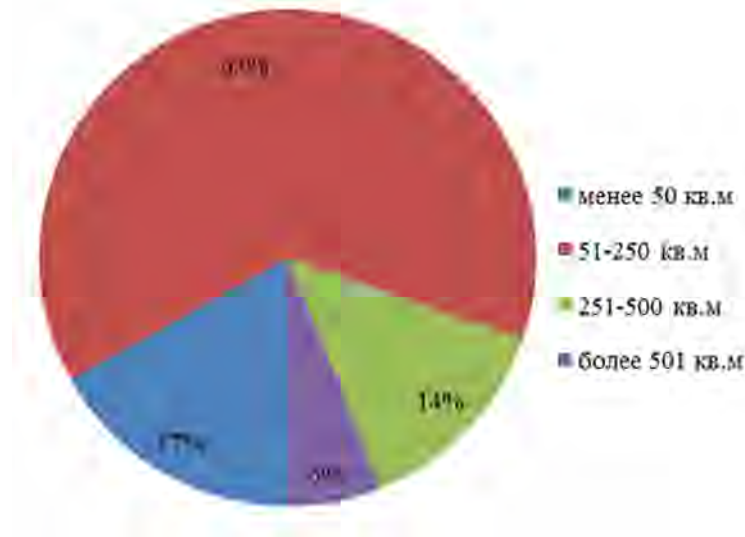
¹ Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2021.

² Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.



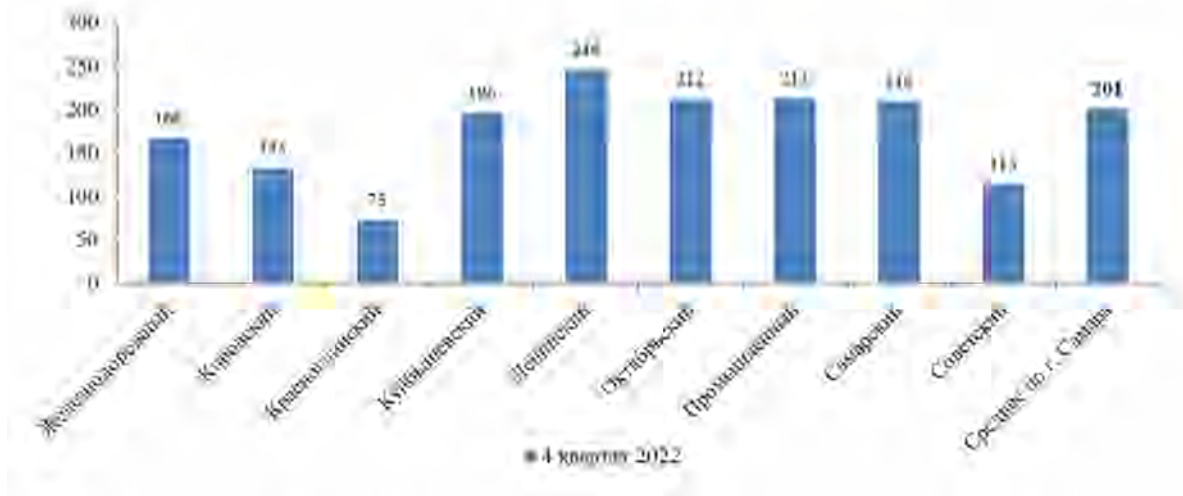
Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м

В 4 квартале 2022 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв м. до 250 кв.м (63%).



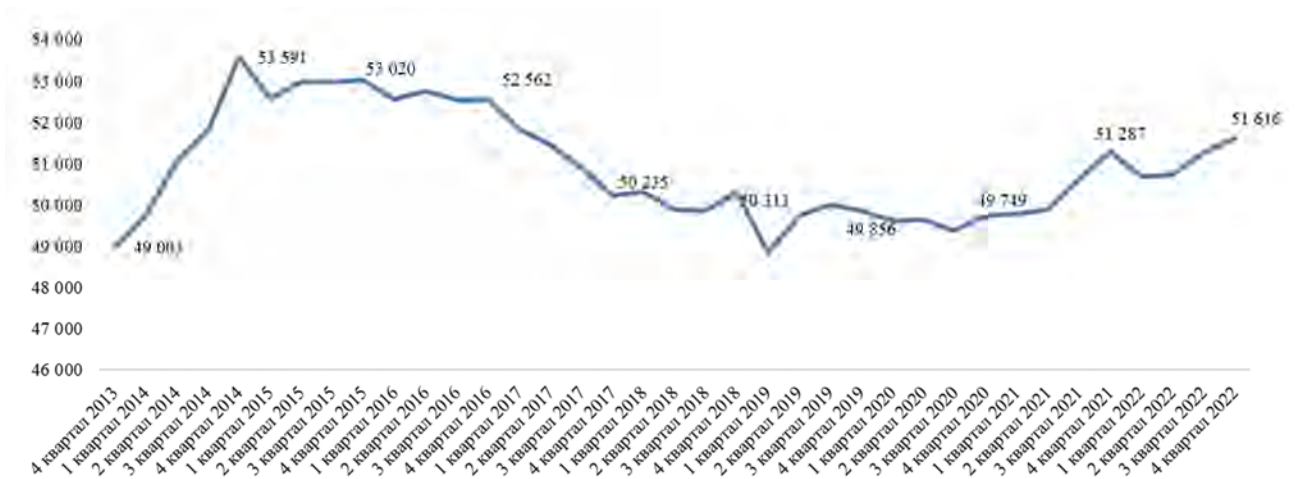
Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Средний размер предложения офисных площадей, выставленных на продажу в г. Самара в 4 квартале 2022 г., составляет 201 кв.м.



Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 года, кв.м

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



Динамика среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2022 гг., руб./кв.м

Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года составил 51,6 тыс. руб./кв.м., что на 0,6% выше, чем в 4 квартале 2021 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2022 года.



Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2021-2022 гг., руб./кв.м

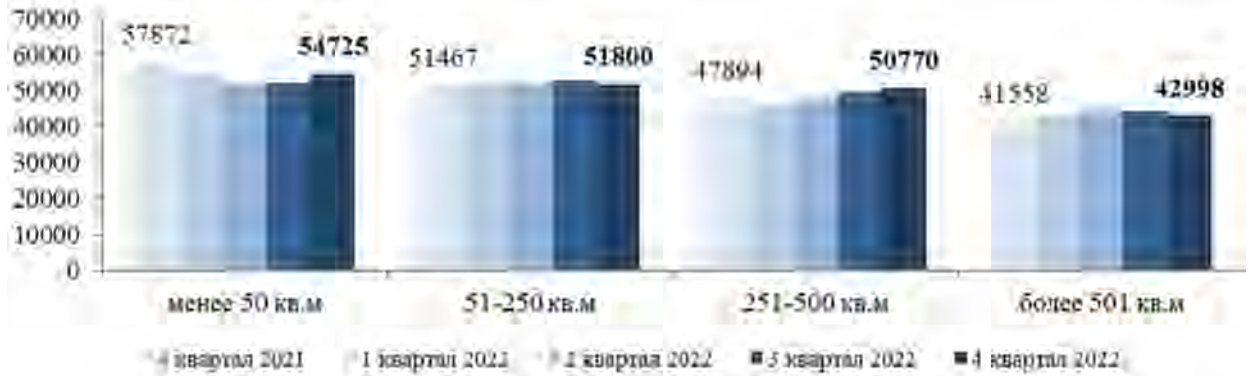
Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 4 квартал 2022 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 60,2 тыс. руб./кв.м). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Красноглинском районе (в среднем 37,9 тыс. руб./кв.м) и Куйбышевском районе (в среднем 40,03 тыс. руб./кв.м).

Минимальное значение цены предложения объектов офисной недвижимости составляет 21,9 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (офисное помещение площадью 82 кв.м на ул. Революционная, 77). Максимальное значение – 94 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (офисное помещение площадью 50 кв.м на ул. Николая Панова, 50).



Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в сегменте продажи объектов офисной недвижимости крупные предложения более 501 кв.м дешевле объектов площадью менее 50 кв.м (в среднем 42,9 тыс. руб./кв.м и 54,7 тыс. руб./кв.м соответственно).



Динамика среднего значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м

Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,8%-14% и в среднем составляет 10%¹.

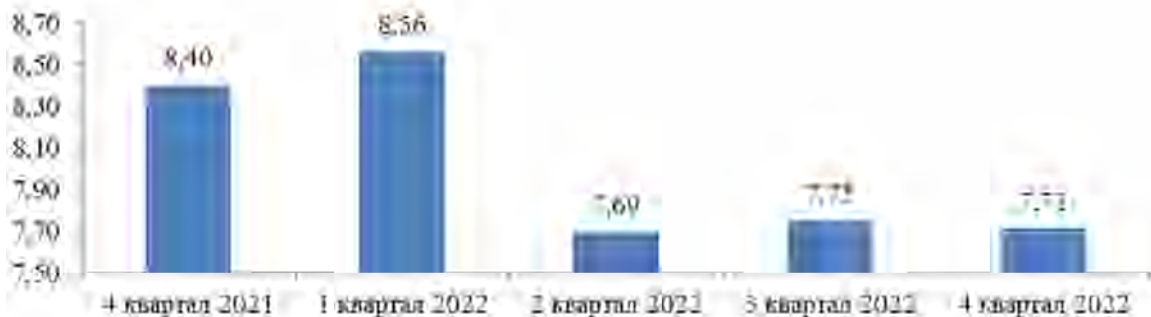
К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость **офисной недвижимости г. Самара**, относятся:

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

¹ Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2021.

7.3.8 Текущая доходность офисной недвижимости г. Самара

В среднем для офисных площадей ставка капитализации по г. Самара на 4 квартал 2022 года установилась на уровне 7,71%.



Средние ставки капитализации объектов офисной недвижимости г Самара, 2021-2022 гг., %

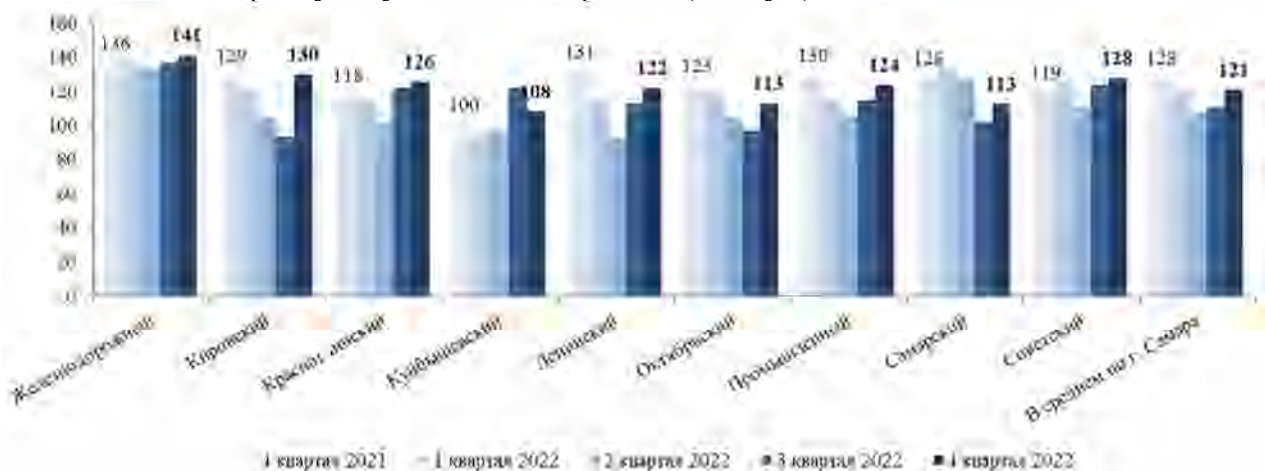
По административным районам г. Самара средняя величина ставки капитализации офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года находится в диапазоне от 7,06% до 8,64%.

Ставка капитализации объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г.

Административный район г. Самара	Средняя величина ставки капитализации, %
Железнодорожный	7,06
Кировский	8,63
Красноглинский	8,64
Куйбышевский	6,69
Ленинский	7,27
Октябрьский	8,61
Промышленный	7,66
Самарский	7,38
Советский	8,34
В целом по г. Самара	7,71

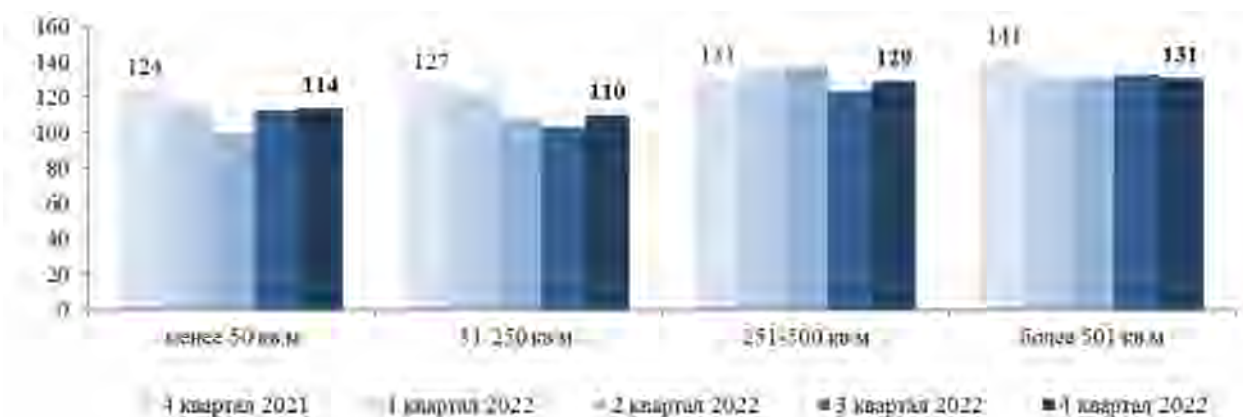
7.3.9 Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2022 года составляет 121 сут. Максимальный срок экспозиции в 4 квартале 2022 года установлен в Железнодорожном районе – 141 сут. Минимальный срок экспозиции у объектов офисной недвижимости в аренду в Куйбышевском районе (108 сут.).



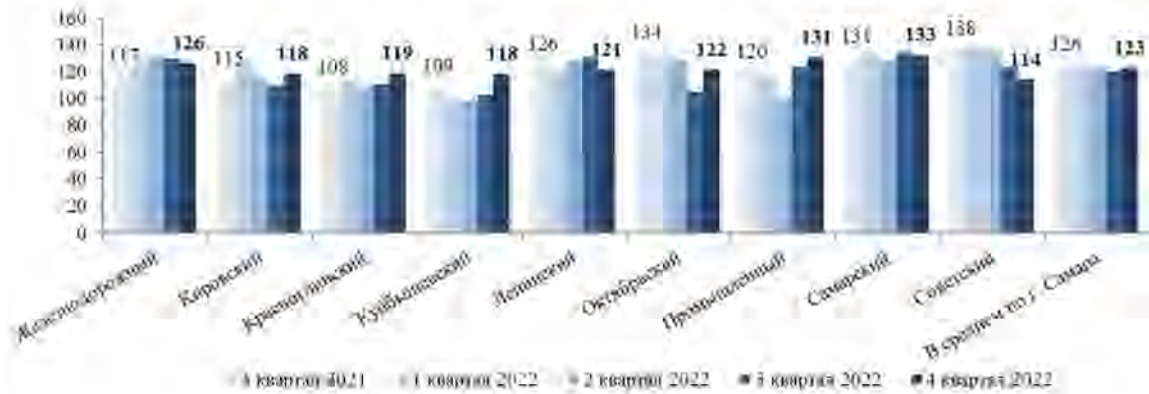
Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2021-2022 гг., сут.

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются объекты офисной недвижимости площадью от 51 до 250 кв.м. Средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2022 года составляет 110 сут. Наибольшая экспозиция у объектов с площадью более 501 кв.м – 131 сут.



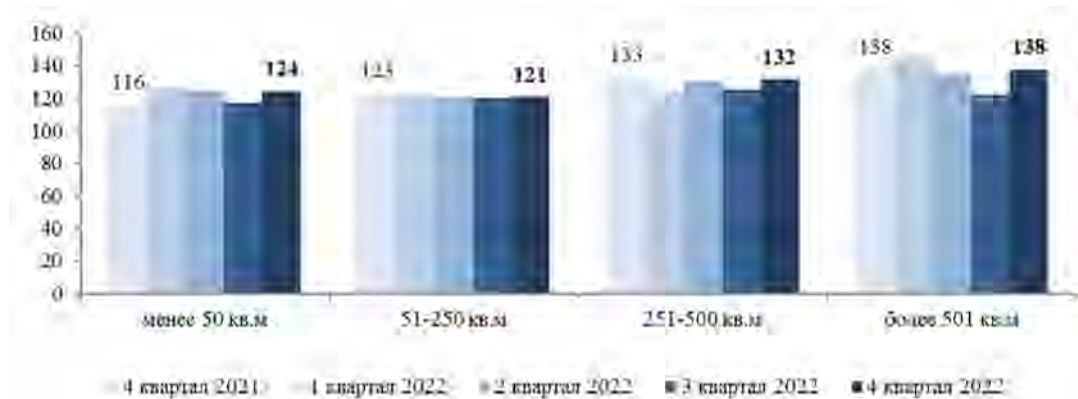
Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2021-2022 гг., сут.

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2022 года составляет 123 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Самарском районах (в среднем 133 сут.), а минимальное среднее значение – в Советском районе (114 сут.).



Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2021-2022 гг., сут.

В сегменте продажи наибольшим спросом пользуются небольшие объекты офисной недвижимости. Средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2022 года составляет 121 сут. Наибольшая экспозиция у крупных объектов площадью более 501 кв.м – 138 сут.



Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2021-2022 гг., сут.

7.3.10 Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара

СЕГМЕНТ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

- В 4 квартале 2022 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 41% и 35% соответственно). В экспозиции сегмента офисных центров класса А в 2021 г. появились предложения в офисной части ДЦ «Монте Роза» (28787 кв.м).
- В 4 квартале 2022 года средняя доля вакантных площадей по городу Самара составила 11,0% — это порядка 51,06 тыс. кв.м.
- В 4 квартале 2022 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем – 944 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С – в среднем 510 руб./кв.м/мес.

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

- По состоянию на 4 квартал 2022 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 22% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).
- Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду в 4 квартале 2022 года составил около 138,2 тыс. кв.м.
- В структуре предложений офисных объектов г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (51%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 5%.
- Снижение арендной ставки (-14,2%) на рынке офисной недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки по городу. И в конце года средняя цена вышла на докризисный уровень 2013 года.
- Средняя арендная ставка на объекты офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года составила 538 руб./кв.м/мес., что на 4,3% выше, чем в 4 квартале 2021 года и на 0,2% выше, чем в 3 квартале 2022 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2022 года составляет 121 сут.
- По состоянию на 4 квартал 2022 года в сегменте продажи объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 35% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.
- Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу в 4 квартале 2022 года составил около 55,9 тыс. кв.м.
- В 4 квартале 2022 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв м. до 250 кв.м (63%).
- Как и в сегменте аренды сегмент продажи офисной недвижимости показывал снижение цены предложения (-6,3%) на рынке Самары с 2015 по 2017 год. Однако с начала 2021 года отмечается небольшое снижение цены предложения. И в начале года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.
- Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года составил 51,6 тыс. руб./кв.м., что на 0,6% выше, чем в 4 квартале 2021 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2022 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2022 года составляет 123 сут.
- В среднем для офисных площадей ставка капитализации по г. Самара на 4 квартал 2022 года установилась на уровне 7,71%.

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

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

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



Самара¹ (с 27 января 1935 года по 25 января 1991 года — Куйбышев) — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы. Город трудовой доблести.

Население — 1 136 709 чел. (2022), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек.

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

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



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

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

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

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

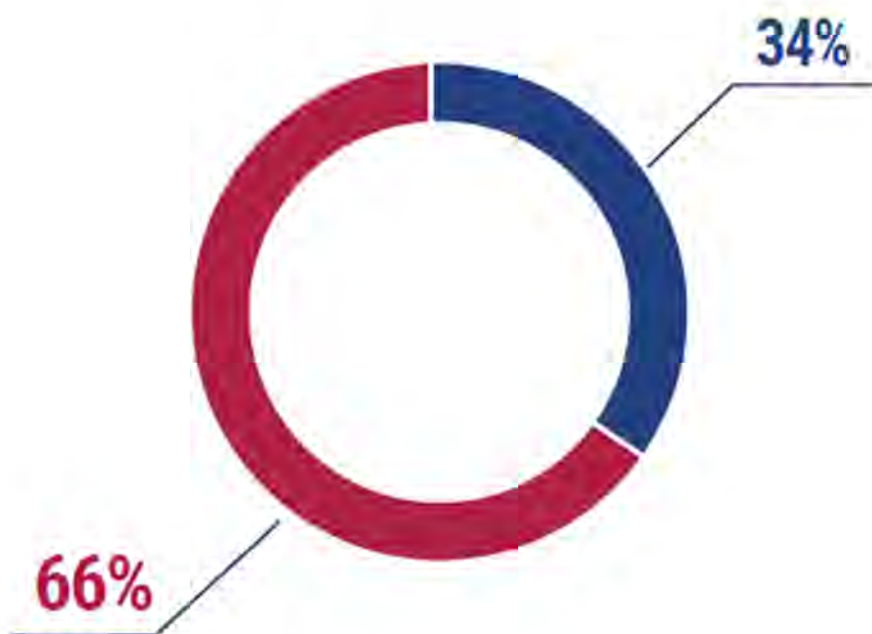


Рисунок 1. Административно-территориальное деление г. Самары

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

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

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



■ Аренда – 66% ■ Продажа – 34%

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

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

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



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

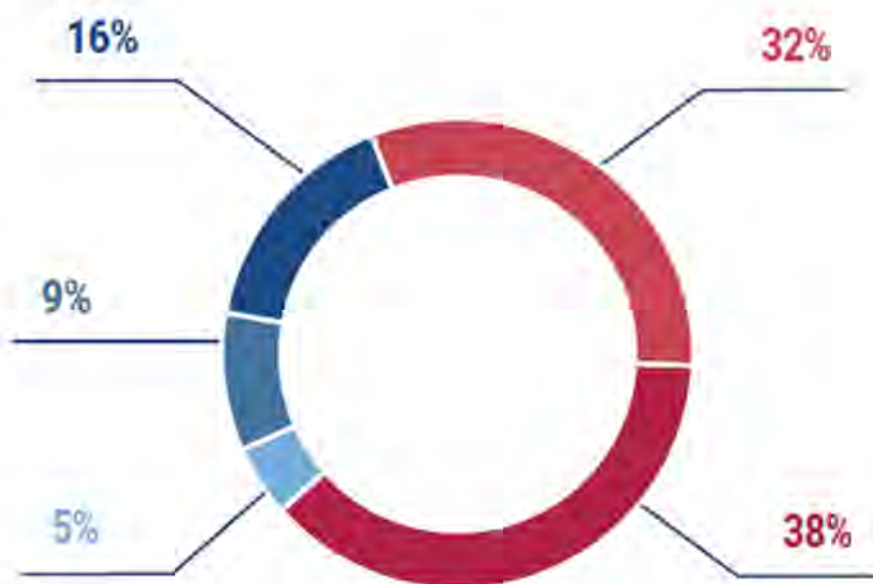
Рисунок 3. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

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

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

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

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



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

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

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

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

СРЕДНИЕ СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САМАРЕ

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

Округ населенного пункта	Офис		Помещение свободного назначения		Торговая	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² в год
Куйбышевский район	51 571	5 000	42 175	7 715	83 784	9 112
Самарский район	56 075	6 000	49 967	8 410	65 000	9 524
Ленинский район	72 255	6 818	57 541	7 200	65 000	8 269
Железнодорожный район	49 976	6 000	55 869	5 430	60 508	8 572
Октябрьский район	52 804	7 173	65 309	7 680	74 874	9 423
Советский район	37 985	5 974	38 462	6 750	80 446	8 654
Промышленный район	53 681	6 240	46 250	6 600	53 575	8 843
Кировский район	42 752	5 941	45 091	6 000	55 297	7 827
Красноглинский район	47 813	6 000	22 995	7 637	73 969	10 000

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

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

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

Наибольшая средняя стоимость 1 м² офисной недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – 72 255 рублей, наименьшая в Советском районе – 37 985 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском районе и составила 7 173 рубля в год, наименьшая в Куйбышевском районе – 5 000 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² недвижимости свободного назначения в Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – 65 309 рублей, наименьшая в Красноглинском районе – 22 995 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Самарском районе и составила 8 410 рублей в год, наименьшая в Железнодорожном районе – 5 430 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² торговой недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Куйбышевском районе – 83 784 рубля, наименьшая в Промышленном районе – 53 575 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красноглинском районе – 10 800 рублей в год, наименьшая в Кировском районе – 7 827 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² производственной недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – 54 266 рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – 10 715 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском районе – 9 343 рубля в год, наименьшая в Куйбышевском районе – 2 518 рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² складской недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – 48 678 рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – 9 139 рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красноглинском районе – 6 127 рублей в год, наименьшая в Куйбышевском районе – 1 440 рублей в год.

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам города Самары, в 1-ом квартале 2022 года, представлены в таблице ниже:

Район населенного пункта	Офис				Помещение свободного назначения			
	Продажа		Аренда		Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год
Куйбышевский район	11 294	83 784	1 200	11 256	9 056	83 108	2 400	12 000
Самарский район	13 187	167 910	1 705	18 900	8 865	146 552	1 705	29 334
Ленинский район	18 333	158 000	2 760	21 518	9 766	150 000	1 440	22 154
Железнодорожный район	14 127	130 112	2 863	12 858	7 028	128 846	1 680	18 014
Октябрьский район	20 000	150 565	2 400	29 600	19 707	150 565	1 200	21 600
Советский район	8 672	100 386	1 476	15 000	8 661	229 709	1 440	36 000
Промышленный район	8 249	129 121	2 400	15 467	7 000	129 121	1 720	33 334
Кировский район	12 800	80 000	1 200	15 334	3 700	155 029	1 200	15 334
Красноглинский район	15 831	159 091	2 400	12 000	4 643	173 846	1 627	60 000

Район населенного пункта	Торговая				Производственная			
	Продажа		Аренда		Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год
Куйбышевский район	24 316	188 889	3 480	24 000	4 042	39 900	1 617	4 200
Самарский район	13 187	162 443	1 705	36 000	12 759	42 105	960	10 213
Ленинский район	11 398	174 825	2 625	24 000	30 341	70 548	2 760	5 429
Железнодорожный район	7 692	208 333	2 131	60 000	7 692	79 800	2 400	5 794
Октябрьский район	10 000	383 142	2 334	28 800	27 316	92 593	4 560	14 400
Советский район	6 667	237 366	1 957	60 000	1 827	44 059	1 080	10 800
Промышленный район	2 280	252 381	1 127	33 334	6 227	68 421	600	8 400
Кировский район	8 146	155 029	2 728	60 000	6 000	51 825	2 304	12 000
Красноглинский район	23 248	162 879	1 384	60 000	12 800	22 065	1792	7200

Район населенного пункта	Складская			
	Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max
	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год
Куйбышевский район	4 244	52 083	880	8 160
Самарский район	13 187	78 947	960	10 213
Ленинский район	36 275	70 548	1 300	5 429
Железнодорожный район	7 026	92 593	804	4 800
Октябрьский район	15 995	51 056	2 304	5 700
Советский район	5 132	57 143	600	14 400

	Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max
	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год
Промышленный район	7 000	68 421	1 200	11 040
Кировский район	6 243	65 000	300	15 334
Красноглинский район	-	-	600	11 954

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

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **8 249** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Самарском районе и составила **167 910** рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Куйбышевском и Кировском районе и составила **1200** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **29 600** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Кировском районе и составила **3700** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Промышленном районе – **229 709** рублей. Минимальная ставка за 1 м² недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском и Кировском районе и составил **1 200** рублей в год, а максимальная ставка – в Красноглинском районе и составила **60 000** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **2 280** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **383 142** рубля. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила **1 127** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Железнодорожном, Советском, Кировском, Красноглинском районах по **60 000** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте производственной недвижимости была зафиксирована в Советском районе и составила **1 827** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **92 593** рубля. Минимальная ставка за 1 м² производственной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила **600** рублей в год, а максимальная ставка – в Октябрьском районе и составила **14 400** рублей в год.

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

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

7.3.12 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.).

7.3.13 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;

7.3.14 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. 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;».

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	https://www.avito.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	г. Самара, Советский район, ул. Антонова - Овсенко, д. 44а.	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
8	Площадь, кв.м.	60,00	206,60	612,20	99,90	612,00
9	Стоимость, руб. с НДС	2 700 000,00	6 300 000,00	20 000 000,00	3 400 000,00	15 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	45 000,00	30 493,71	32 669,06	34 034,03	24 509,80

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-46-1123
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

11	Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	37 500,00	25 411,43	27 224,22	28 361,69	24 509,80
13	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
14	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
15	Этаж расположения	7	4	2	3	5
16	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60_m_3_kabineta_s_oknami_i_parkovkoy_3294909347	https://samara.cian.ru/sale/commercial/272005630/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/270402220/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_999m2_2517646507	https://samara.cian.ru/sale/commercial/288394354/

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.

7.3.15 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.

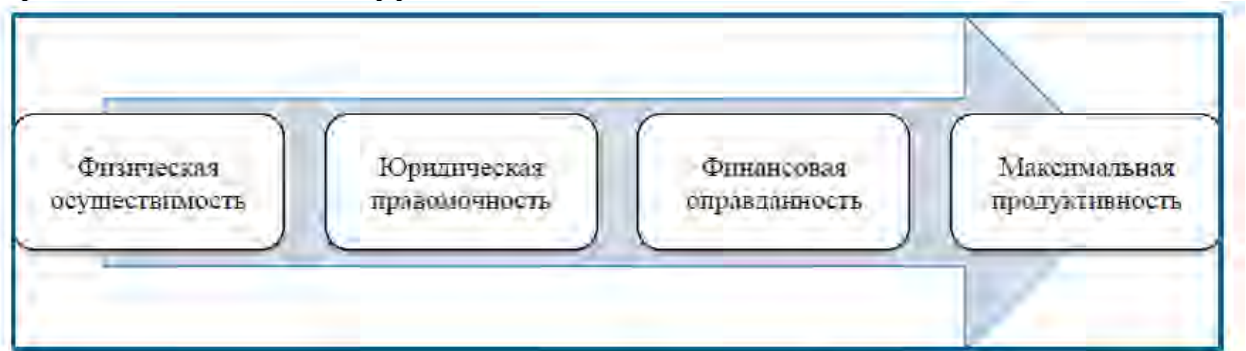
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 24 000 руб. за один квадратный метр до 37 000 руб. за один квадратный метр без учета НДС.

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 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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 оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее

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

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

Рыночная стоимость основана на 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 обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

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.
3. 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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.

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 равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

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

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

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход. В соответствии с п. 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 рыночной стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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 рыночной 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.

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

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел невозможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

При анализе рынка и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, назначению и другим факторам на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным***

применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

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

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

10.1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	https://www.avito.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	г. Самара, Советский район, ул. Антонова - Овсенко, д. 44а.	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
8	Площадь, кв.м.	60,00	206,60	612,20	99,90	612,00
9	Стоимость, руб. с НДС	2 700 000,00	6 300 000,00	20 000 000,00	3 400 000,00	15 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	45 000,00	30 493,71	32 669,06	34 034,03	24 509,80
11	Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	37 500,00	25 411,43	27 224,22	28 361,69	24 509,80

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-46-1123
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

13	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
14	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
15	Этаж расположения	7	4	2	3	5
16	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60_m_3_kabineta_s_oknami_i_parkovkoy_3294909347	https://samara.cian.ru/sale/commercial/272005630/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/270402220/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_999m2_2517646507	https://samara.cian.ru/sale/commercial/288394354/

**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 – 2023» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 270, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 7,5-14,2% в меньшую сторону.

Таблица 270. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,8%	7,5%	14,2%
2	Санкт-Петербург	6,9%	3,6%	10,2%
3	Города с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,5%	14,2%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел	7,9%	4,5%	11,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел	8,8%	5,5%	12,2%

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

Учитывая вышеизложенное Оценщик принимает размер корректировки на торг. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 270.

Оценщик принимает размер корректировки на торг **-10,80%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Ноябрь 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 подобранного объекта-аналога.

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

Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 78, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:



Рис. 78

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость сравнительный подход», рис.78.

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

Корректировка на состояние отделки объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 244 корректировка составляет:

Таблица 244. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии города с плотностью населения более 1 млн чел (квартал Москва и г. Санкт-Петербург)

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,00	1,20	1,20
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,82	1,00	1,10	1,15
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,81	1,00	1,05
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,98	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 244

Корректировка на этаж расположения

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 157 корректировка составляет:

Таблица 157. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г. Москва и Санкт-Петербурга)

Этаж расположения		1 этаж	Аналог 2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1.00	1.04	1.31
	2 этаж и выше	0.96	1.00	1.26
	цоколь/подвал	0.76	0.79	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 157

Корректировка на этаж расположения вводилась для помещения с кадастровым номером 63:01:0908001:4017, т.к. данное помещение расположено в подвале, для остальных объектов оценки введение корректировки не требуется.

10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4502

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	г. Самара, Советский район, ул. Антонова - Овсеенко, д. 44а.	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		2 700 000	6 300 000	20 000 000	3 400 000	15 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 440,90	60,00	206,60	612,20	99,90	612,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		45 000,00	30 493,71	32 669,06	34 034,03	24 509,80
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		37 500,00	25 411,43	27 224,22	28 361,69	24 509,80
5	Среднее значение, руб./кв.м		28 601,43				
	Коэффициент вариации		18,17%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 500,00	25 411,43	27 224,22	28 361,69	24 509,80
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%

	Корректировка ед. цены		-4 050,00	-2 744,43	-2 940,22	-3 063,06	-2 647,06
	Скорректированная ед. цена		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,63	21 862,74
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,63	21 862,74
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,63	21 862,74
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	г. Самара, Советский район, ул. Антонова - Овсеенко, д. 44а.	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
	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		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,60	21 862,70
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,60	21 862,70
12	Площадь, кв.м	1 440,90	60,0	206,6	612,2	99,9	612,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,5967	0,8991	0,7665	0,6663	0,8419	0,6663
	Корректировка		-33,63%	-22,15%	-10,45%	-29,12%	-10,45%
	Корректировка ед. цены		-11 249,24	-5 020,74	-2 537,68	-7 366,95	-2 284,65
	Скорректированная ед. цена		22 200,76	17 646,26	21 746,32	17 931,65	19 578,05
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		22 200,76	17 646,26	21 746,32	17 931,65	19 578,05
	Этаж расположения	1 и выше	7	4	2	3	5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		22 200,76	17 646,26	21 746,32	17 931,65	19 578,05
	Среднее значение, руб./кв.м		19 820,61				
14	Коэффициент вариации		10,62%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-15 299,2	-7 765,2	-5 477,9	-10 430,0	-4 931,8

17	Относительная величина внесенных корректировок		-34,00%	-25,46%	-16,77%	-30,65%	-20,12%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		4 440,15	3 529,25	4 349,26	3 586,33	3 915,61
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	19 820,60					

10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4017

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	г. Самара, Советский район, ул. Антонова - Овсеенко, д. 44а.	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		2 700 000	6 300 000	20 000 000	3 400 000	15 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	171,60	60,00	206,60	612,20	99,90	612,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		45 000,00	30 493,71	32 669,06	34 034,03	24 509,80
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		37 500,00	25 411,43	27 224,22	28 361,69	24 509,80
5	Среднее значение, руб./кв.м		28 601,43				
	Коэффициент вариации		18,17%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 500,00	25 411,43	27 224,22	28 361,69	24 509,80
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%

	Корректировка ед. цены		-4 050,00	-2 744,43	-2 940,22	-3 063,06	-2 647,06
	Скорректированная ед. цена		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,63	21 862,74
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,63	21 862,74
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,63	21 862,74
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	г. Самара, Советский район, ул. Антонова - Овсеенко, д. 44а.	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
	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		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,60	21 862,70
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,60	21 862,70
12	Площадь, кв.м	171,60	60,0	206,6	612,2	99,9	612,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,7851	0,8991	0,7665	0,6663	0,8419	0,6663
	Корректировка		-12,68%	2,43%	17,83%	-6,75%	17,83%
	Корректировка ед. цены		-4 241,46	550,81	4 329,84	-1 707,66	3 898,12
	Скорректированная ед. цена		29 208,54	23 217,81	28 613,84	23 590,94	25 760,82
13	Тип отделки	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-2 628,77	-2 089,60	-2 575,25	-2 123,18	-2 318,47
	Скорректированная ед. цена		26 579,77	21 128,21	26 038,59	21 467,76	23 442,35
	Этаж расположения	подвал	7	4	2	3	5
	Корректировка		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-5 581,75	-4 436,92	-5 468,10	-4 508,23	-4 922,89
	Скорректированная ед. цена		20 998,02	16 691,29	20 570,49	16 959,53	18 519,46
	Среднее значение, руб./кв.м		18 747,76				
14	Коэффициент вариации		10,62%				
15	Число внесенных корректировок	20,00	4	4	4	4	4
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-16 502,0	-8 720,1	-6 653,7	-11 402,2	-5 990,3

17	Относительная величина внесенных корректировок		-36,67%	-28,60%	-20,37%	-33,50%	-24,44%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		4 199,60	3 338,26	4 114,10	3 391,91	3 703,89
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	18 747,76					

10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4041

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53а	г. Самара, Советский район, ул. Антонова - Овсеевко, д. 44а.	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		2 700 000	6 300 000	20 000 000	3 400 000	15 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 014,40	60,00	206,60	612,20	99,90	612,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		45 000,00	30 493,71	32 669,06	34 034,03	24 509,80
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		37 500,00	25 411,43	27 224,22	28 361,69	24 509,80
5	Среднее значение, руб./кв.м		28 601,43				
	Коэффициент вариации		18,17%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 500,00	25 411,43	27 224,22	28 361,69	24 509,80
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%

	Корректировка ед. цены		-4 050,00	-2 744,43	-2 940,22	-3 063,06	-2 647,06
	Скорректированная ед. цена		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,63	21 862,74
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,63	21 862,74
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,63	21 862,74
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	г. Самара, Советский район, ул. Антонова - Овсеенко, д. 44а.	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
	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		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,60	21 862,70
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		33 450,00	22 667,00	24 284,00	25 298,60	21 862,70
12	Площадь, кв.м	2 014,40	60,0	206,6	612,2	99,9	612,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,5714	0,8991	0,7665	0,6663	0,8419	0,6663
	Корректировка		-36,45%	-25,45%	-14,24%	-32,13%	-14,24%
	Корректировка ед. цены		-12 192,53	-5 768,75	-3 458,04	-8 128,44	-3 113,25
	Скорректированная ед. цена		21 257,47	16 898,25	20 825,96	17 170,16	18 749,45
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 257,47	16 898,25	20 825,96	17 170,16	18 749,45
	Этаж расположения	1 и выше	7	4	2	3	5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 257,47	16 898,25	20 825,96	17 170,16	18 749,45
	Среднее значение, руб./кв.м		18 980,26				
14	Коэффициент вариации		10,62%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-16 242,5	-8 513,2	-6 398,3	-11 191,5	-5 760,4

17	Относительная величина внесенных корректировок		-36,09%	-27,92%	-19,59%	-32,88%	-23,50%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		4 251,49	3 379,65	4 165,19	3 434,03	3 749,89
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	18 980,25					

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

s_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹⁰.

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

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 ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1 440,90	19 820,60	1,00	1 440,90	28 559 502,54
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	18 747,76	1,00	171,60	3 217 115,62
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	18 980,25	1,00	2 014,40	38 233 815,60
	Итого:			3626,90				70 010 433,76

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 15 декабря 2023 года без НДС составляет:

70 010 433,76 руб. (Семьдесят миллионов десять тысяч четыреста тридцать три рубля 76 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*	http://www.cian.ru	http://www.avito.ru	http://www.cian.ru	http://www.avito.ru	http://www.avito.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсенко, 44А	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 181	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95/1	Самарская область, Самара, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70с3
8	Площадь, кв.м.	60,00	61,10	210,00	50,00	89,70
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	5 400,00	6 000,00	7 800,00	6 000,00	3 880,00
10	Условия финансирования	ставка не включает НДС	ставка не включает НДС	ставка включает НДС	ставка не включает НДС	ставка не включает НДС
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	5 400,00	6 000,00	6 500,00	6 000,00	3 880,00
12	Состав арендной ставки	Базовая	Цена с учетом коммунальных платежей	В арендную стоимость входят коммунальные платежи и уборка офисов.	Базовая	Базовая
13	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-46-1123
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

14	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
15	Этаж расположения	3	3	4	2	2
16	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60_m_3157030022	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_61.1_m_3409592480	https://samara.cian.ru/rent/commercial/273681046/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_s_liftom_i_parkovkoy_3358788562	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_89.7_m_2673038151

**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 – 2023» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 274, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из интервала составляет 5,9-12,0% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-9,00%** как среднее значение.

Таблица 274. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	7,0%	3,9%	10,0%
2	Санкт-Петербург	4,0%	0,9%	7,0%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,0%	5,9%	12,0%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	7,0%	3,9%	10,0%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	9,0%	5,9%	12,0%

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 – Ноябрь 2023 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 78, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

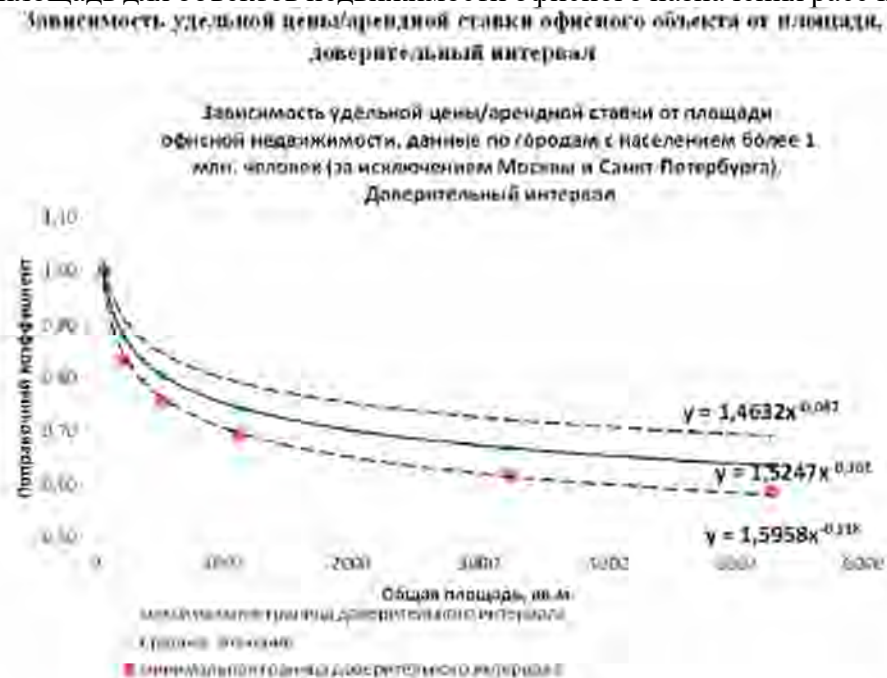


Рис. 78.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость сравнительный подход», рис.78.

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала.

Корректировка на этаж расположения

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 158 корректировка составляет:

Таблица 158. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г.Москва и Санкт-Петербург)

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,28
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,23
	цоколь/подвал	0,78	0,81	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 158

Корректировка на этаж расположения вводилась для помещения с кадастровым номером 63:01:0908001:4017, т.к. данное помещение расположено в подвале, для остальных объектов оценки введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 254 корректировка составляет:

Таблица 245. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,30	1,58
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,28
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 254

Корректировка на состав арендной ставки

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

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

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

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

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

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

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

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

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;
- содержание лифтов;

- текущий ремонт и работа с арендаторами.

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А. , табл. 6, доля коммунальных расходов составляет 13,9%.

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%

11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4502

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсенко, 44А	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 181	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95/1	Самарская область, Самара, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70с3
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		5 400	6 000	7 800	6 000	3 880
3	Площадь объекта, кв.м	1 440,90	60,00	61,10	210,00	50,00	89,70
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		5 400,00	6 000,00	7 800,00	6 000,00	3 880,00
	Состав арендной ставки		Базовая	Цена с учетом коммунальных платежей	В арендную стоимость входят коммунальные платежи и уборка офисов.	Базовая	Базовая
	Доля расходов		0,00	13,90	13,90	0,00	0,000
	Величина расходов		0,00	834,00	1 084,20	0,00	0,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		5 400,00	5 166,00	6 715,80	6 000,00	3 880,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		5 432,36				
	Коэффициент вариации		19,42%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 400,00	5 166,00	6 715,80	6 000,00	3 880,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-486,00	-464,94	-604,42	-540,00	-349,20
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,06	6 111,38	5 460,00	3 530,80
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,06	6 111,38	5 460,00	3 530,80
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,06	6 111,38	5 460,00	3 530,80
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсенко, 44А	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 181	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириной, 95/1	Самарская область, Самара, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70с3

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,10	6 111,40	5 460,00	3 530,80
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,10	6 111,40	5 460,00	3 530,80
12	Площадь, кв.м	1 440,90	60,0	61,1	210,0	50,0	89,7
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,5967	0,8991	0,8970	0,7649	0,9205	0,8536
	Корректировка		-33,63%	-33,48%	-21,99%	-35,18%	-30,10%
	Корректировка ед. цены		-1 652,58	-1 573,93	-1 343,90	-1 920,83	-1 062,77
	Скорректированная ед. цена		3 261,42	3 127,17	4 767,50	3 539,17	2 468,03
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 261,42	3 127,17	4 767,50	3 539,17	2 468,03
16	Этаж расположения	1 и выше	3	3	4	2	2
	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		3 261,42	3 127,17	4 767,50	3 539,17	2 468,03

	Среднее значение, руб./кв.м		3 432,66				
14	Коэффициент вариации		24,57%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 138,6	-2 038,8	-1 948,3	-2 460,8	-1 412,0
17	Относительная величина внесенных корректировок		-39,60%	-33,98%	-24,98%	-41,01%	-36,39%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		652,28	625,43	953,50	707,83	493,61
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 432,65					

11.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4017

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсенко, 44А	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 181	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95/1	Самарская область, Самара, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70с3
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		5 400	6 000	7 800	6 000	3 880
3	Площадь объекта, кв.м	171,60	60,00	61,10	210,00	50,00	89,70
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		5 400,00	6 000,00	7 800,00	6 000,00	3 880,00
	Состав арендной ставки		Базовая	Цена с учетом коммунальных платежей	В арендную стоимость входят коммунальные платежи и уборка офисов.	Базовая	Базовая
	Доля расходов		0,00	13,90	13,90	0,00	0,000
	Величина расходов		0,00	834,00	1 084,20	0,00	0,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		5 400,00	5 166,00	6 715,80	6 000,00	3 880,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		5 432,36				
	Коэффициент вариации		19,42%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 400,00	5 166,00	6 715,80	6 000,00	3 880,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-486,00	-464,94	-604,42	-540,00	-349,20
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,06	6 111,38	5 460,00	3 530,80
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,06	6 111,38	5 460,00	3 530,80
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,06	6 111,38	5 460,00	3 530,80
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсенко, 44А	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 181	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириной, 95/1	Самарская область, Самара, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70с3

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,10	6 111,40	5 460,00	3 530,80
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,10	6 111,40	5 460,00	3 530,80
12	Площадь, кв.м	171,60	60,0	61,1	210,0	50,0	89,7
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,7851	0,8991	0,8970	0,7649	0,9205	0,8536
	Корректировка		-12,68%	-12,47%	2,64%	-14,71%	-8,02%
	Корректировка ед. цены		-623,10	-586,23	161,34	-803,17	-283,17
	Скорректированная ед. цена		4 290,90	4 114,87	6 272,74	4 656,83	3 247,63
13	Тип отделки	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		-514,91	-493,78	-752,73	-558,82	-389,72
	Скорректированная ед. цена		3 775,99	3 621,09	5 520,01	4 098,01	2 857,91
16	Этаж расположения	подвал	3	3	4	2	2
	Корректировка		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-22,00%
	Корректировка ед. цены		-717,44	-688,01	-1 048,80	-778,62	-628,74
	Скорректированная ед. цена		3 058,55	2 933,08	4 471,21	3 319,39	2 229,17

	Среднее значение, руб./кв.м		3 202,28				
14	Коэффициент вариации		25,48%				
15	Число внесенных корректировок	20,00	4	4	4	4	4
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 341,5	-2 232,9	-2 244,6	-2 680,6	-1 650,8
17	Относительная величина внесенных корректировок		-43,36%	-37,22%	-28,78%	-44,68%	-42,55%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		611,71	586,62	894,24	663,88	445,83
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 202,28					

11.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4041

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсенко, 44А	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 181	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95/1	Самарская область, Самара, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70с3
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		5 400	6 000	7 800	6 000	3 880
3	Площадь объекта, кв.м	2 014,40	60,00	61,10	210,00	50,00	89,70
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		5 400,00	6 000,00	7 800,00	6 000,00	3 880,00
	Состав арендной ставки		Базовая	Цена с учетом коммунальных платежей	В арендную стоимость входят коммунальные платежи и уборка офисов.	Базовая	Базовая
	Доля расходов		0,00	13,90	13,90	0,00	0,000
	Величина расходов		0,00	834,00	1 084,20	0,00	0,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		5 400,00	5 166,00	6 715,80	6 000,00	3 880,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		5 432,36				
	Коэффициент вариации		19,42%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 400,00	5 166,00	6 715,80	6 000,00	3 880,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-486,00	-464,94	-604,42	-540,00	-349,20
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,06	6 111,38	5 460,00	3 530,80
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,06	6 111,38	5 460,00	3 530,80
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,06	6 111,38	5 460,00	3 530,80
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсенко, 44А	Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 181	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириной, 95/1	Самарская область, Самара, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, Революционная ул., 70с3

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,10	6 111,40	5 460,00	3 530,80
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 701,10	6 111,40	5 460,00	3 530,80
12	Площадь, кв.м	2 014,40	60,0	61,1	210,0	50,0	89,7
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,5714	0,8991	0,8970	0,7649	0,9205	0,8536
	Корректировка		-36,45%	-36,30%	-25,30%	-37,93%	-33,06%
	Корректировка ед. цены		-1 791,15	-1 706,50	-1 546,18	-2 070,98	-1 167,28
	Скорректированная ед. цена		3 122,85	2 994,60	4 565,22	3 389,02	2 363,52
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 122,85	2 994,60	4 565,22	3 389,02	2 363,52
16	Этаж расположения	1 и выше	3	3	4	2	2
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	-94,54
	Скорректированная ед. цена		3 122,85	2 994,60	4 565,22	3 389,02	2 268,98

	Среднее значение, руб./кв.м		3 268,13				
14	Коэффициент вариации		25,56%				
15	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	2	2	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 277,2	-2 171,4	-2 150,6	-2 611,0	-1 611,0
17	Относительная величина внесенных корректировок		-42,17%	-36,19%	-27,57%	-43,52%	-41,52%
		1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,273
		25,64	5,495	5,495	5,495	5,495	3,663
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
19	Удельная стоимость		668,29	640,84	976,96	725,25	337,98
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 349,32					

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹¹.

¹¹ Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

11.3 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 – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 56, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 56. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки – Офисные объекты класса С и выше

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.56.

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 – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 10,2-18,5%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 14,3% как среднее значение.

Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Офисные объекты класса С и ниже.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,9%	9,2%	20,5%
2	Санкт-Петербург	14,3%	8,9%	19,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,3%	10,2%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	13,4%	8,3%	18,5%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	13,3%	8,2%	18,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.6.

11.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

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

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

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

3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.

3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

4. Кровли и покрытия:

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

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

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

4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.

4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.

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

4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.

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

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

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

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

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

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

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

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

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

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

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

6. Окна, двери и ворота:

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

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

10. Центральное отопление:

10.1. Промывка 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 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)



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

Включают расходы:

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,31	0,26
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,32	0,25
3	Складские помещения и здания	0,14	0,28	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,08	0,33	0,23

Примечание:

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-46-1123
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

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 01.10.2023 года

Важное! Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)

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

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

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

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

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

Итоги расчетов StatRielт на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

Примечания:

1 При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2 В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и высоким значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 12,00%, соответственно классу качества.

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 – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 56, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 56. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	3.5%	-1.0%	8.0%
2	Санкт-Петербург	3.1%	-0.9%	7.0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	3.3%	-0.9%	7.6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	2.9%	-0.8%	6.6%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	3.1%	-0.9%	7.0%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 3,30%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,30%.

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

11.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогнозный период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 1140,9 кв.м.	1 440,90	1 440,90	1 440,90	1 440,90	1 440,90
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 432,65	3 532,20	3 634,63	3 740,03	3 848,49
Потенциальный валовой доход в год, руб.	4 946 105,39	5 089 546,98	5 237 138,37	5 389 009,23	5 545 289,24
Потери при сборе арендной платы, руб.	707 293,07	727 805,22	748 910,79	770 628,32	792 976,36
Действительный валовой доход, руб.	4 238 812,32	4 361 741,76	4 488 227,58	4 618 380,91	4 752 312,88
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>1 059 703,08</i>	<i>1 090 435,44</i>	<i>1 122 056,90</i>	<i>1 154 595,23</i>	<i>1 188 078,22</i>
Операционные расходы	1 059 703,08	1 090 435,44	1 122 056,90	1 154 595,23	1 188 078,22
Чистый операционный доход, руб.	3 179 109,24	3 271 306,32	3 366 170,68	3 463 785,68	3 564 234,66
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,30%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,9313	0,8077	0,7005	0,6076	0,5658
Текущая стоимость денежного потока, руб.	2 960 704,44	2 642 234,11	2 358 002,56	2 104 596,18	
Сумма текущих стоимостей	10 065 537,29				
Ставка капитализации, %	12,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	29 701 955,50				
Текущая стоимость реверсии, руб.	16 805 366,42				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-46-1123
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

Сумма текущих стоимостей	26 870 903,71				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	26 870 903,71				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогнозный период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 171,6 кв.м.	171,60	171,60	171,60	171,60	171,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 202,28	3 295,15	3 390,71	3 489,04	3 590,22
Потенциальный валовой доход в год, руб.	549 511,25	565 447,74	581 845,84	598 719,26	616 081,75
Потери при сборе арендной платы, руб.	78 580,11	80 859,03	83 203,96	85 616,85	88 099,69
Действительный валовой доход, руб.	470 931,14	484 588,71	498 641,88	513 102,41	527 982,06
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>117 732,79</i>	<i>121 147,18</i>	<i>124 660,47</i>	<i>128 275,60</i>	<i>131 995,52</i>
Операционные расходы	117 732,79	121 147,18	124 660,47	128 275,60	131 995,52
Чистый операционный доход, руб.	353 198,35	363 441,53	373 981,41	384 826,81	395 986,54
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,30%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,9313	0,8077	0,7005	0,6076	0,5658
Текущая стоимость денежного потока, руб.	328 933,62	293 551,72	261 973,98	233 820,77	
Сумма текущих стоимостей	1 118 280,09				
Ставка капитализации, %	12,00%				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-46-1123
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

Будущая стоимость реверсии, руб.	3 299 887,83				
Текущая стоимость реверсии, руб.	1 867 076,53				
Сумма текущих стоимостей	2 985 356,62				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	2 985 356,62				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогнозный период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 2014,4 кв.м.	2 014,40	2 014,40	2 014,40	2 014,40	2 014,40
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 349,32	3 446,45	3 546,40	3 649,25	3 755,08
Потенциальный валовой доход в год, руб.	6 746 870,21	6 942 528,88	7 143 868,16	7 351 049,20	7 564 233,15
Потери при сборе арендной платы, руб.	964 802,44	992 781,63	1 021 573,15	1 051 200,04	1 081 685,34
Действительный валовой доход, руб.	5 782 067,77	5 949 747,25	6 122 295,01	6 299 849,16	6 482 547,81
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>1 445 516,94</i>	<i>1 487 436,81</i>	<i>1 530 573,75</i>	<i>1 574 962,29</i>	<i>1 620 636,95</i>
Операционные расходы	1 445 516,94	1 487 436,81	1 530 573,75	1 574 962,29	1 620 636,95
Чистый операционный доход, руб.	4 336 550,83	4 462 310,44	4 591 721,26	4 724 886,87	4 861 910,86
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,30%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,9313	0,8077	0,7005	0,6076	0,5658
Текущая стоимость денежного потока, руб.	4 038 629,79	3 604 208,14	3 216 500,74	2 870 841,26	

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-46-1123
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

Сумма текущих стоимостей	13 730 179,93				
Ставка капитализации, %	12,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	40 515 923,83				
Текущая стоимость реверсии, руб.	22 923 909,70				
Сумма текущих стоимостей	36 654 089,63				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	36 654 089,63				

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1 440,90	1,00	1 440,90	26 870 903,71
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1,00	171,60	2 985 356,62
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1,00	2 014,40	36 654 089,63
	Итого:						66 510 349,96

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 15 декабря 2023 года без НДС составляет:

66 510 349,96 руб. (Шестьдесят шесть миллионов пятьсот десять тысяч триста сорок девять рублей 96 копеек.)

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	1 440,90	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	Не применялся	0,00	28 559 502,54	0,50	26 870 903,71	0,50	27 715 203,13	27 715 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	171,60	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	Не применялся	0,00	3 217 115,62	0,50	2 985 356,62	0,50	3 101 236,12	3 101 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	2 014,40	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	Не применялся	0,00	38 233 815,60	0,50	36 654 089,63	0,50	37 443 952,62	37 444 000,00
Итого:							70 010 433,76		66 510 349,96		68 260 391,87	68 260 000,00

Справедливая стоимость объекта оценки без учета особенностей фактического использования, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а, на 15 декабря 2023 года без НДС округленно составляет:

68 260 000,00 руб. (Шестьдесят восемь миллионов двести шестьдесят тысяч рублей 00 копеек.)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1 440,90	1	27 715 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	3 101 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	37 444 000,00
	Итого:			3 626,90		68 260 000,00

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 15 декабря 2023 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-46-1123 от 15 декабря 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 15 декабря 2023 года без НДС округленно составляет:

68 260 000,00 руб. (Шестьдесят восемь миллионов двести шестьдесят тысяч рублей 00 копеек.)¹²

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1 440,90	1	27 715 000,00

¹² Общая сумма справедливой стоимости приводится информационно

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);

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-46-1123
 Глава 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	3 101 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	37 444 000,00
Итого:				3 626,90		68 260 000,00

Оценщик

_____/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

_____/Филатов В.Д./



14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 121, октябрь 2022 года;
Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Л.А. Лейфера
Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №33, 2023 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

15 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, <http://www.rosreestr.gov.ru>

19.10.2023 № 07-05031/23

на № _____ б/н _____ от 16.10.2023

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые Бизнес
Системы»

Филатову В.Д.

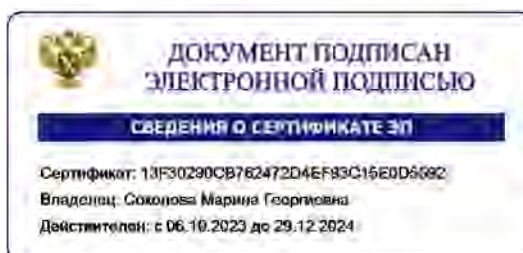
mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, 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

18.10.2023 №41-10/23

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 дисциплинарных взысканий за последние 2 года

Дисциплинарные взыскания отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **18.10.2023**



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

Дата составления выписки **18.10.2023**

Руководитель Департамента единого реестра





ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

18.10.2023 №42-10/23

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 дисциплинарных
взысканий за последние 2
года

Дисциплинарные взыскания отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **18.10.2023**



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

Дата составления выписки **18.10.2023**

Руководитель Департамента единого реестра





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3395-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»**
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
ИНН 7701951014
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2021 г.**
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2022 г.**
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2023 г.**
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2024 г.**
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2025 г.**
5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«25» сентября 2012 года**.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.



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



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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

ИНН 7701951014

Расч. сч. 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

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



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

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



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



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-028253/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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





ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028263/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

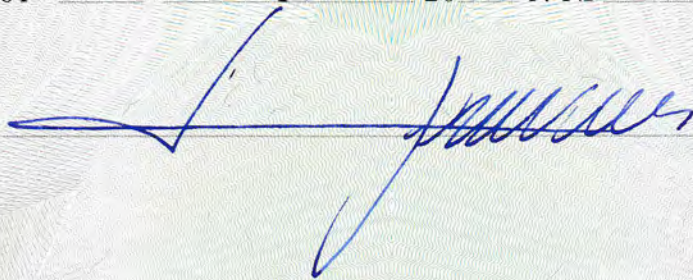
выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

012371-KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3

« 09 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

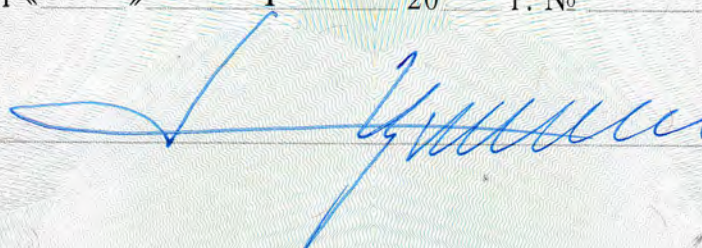
выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » апреля / 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

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

003118 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бункин

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

011678 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

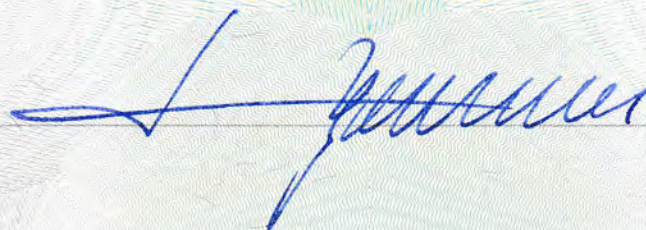
выдан

Муратов Алексей Сергеевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

003111 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

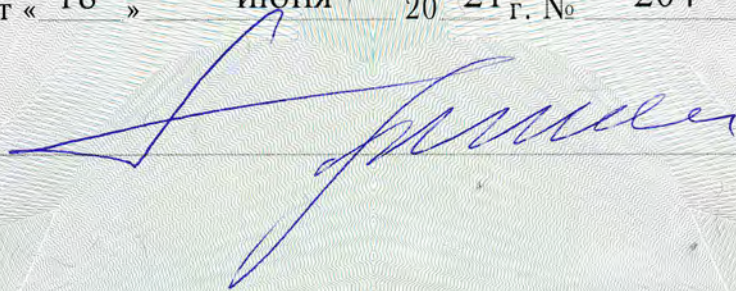
выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

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

014444 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

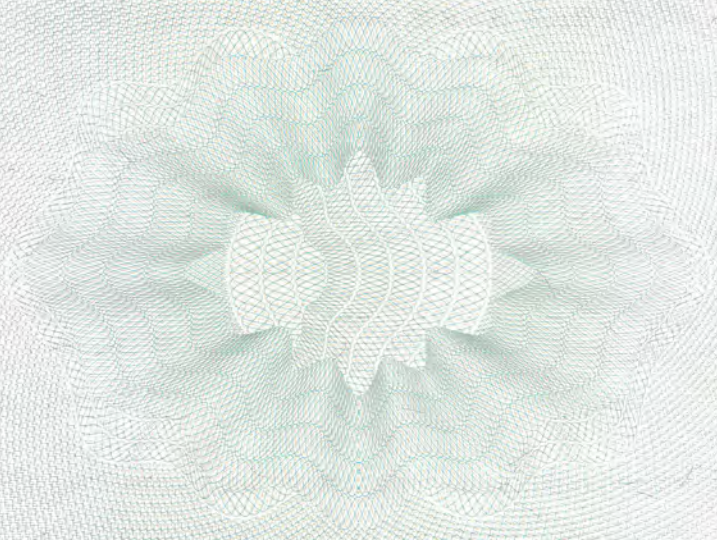
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

 А.С. Бункин

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



011679 - KA2

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 16.11.2023, поступившего на рассмотрение 16.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

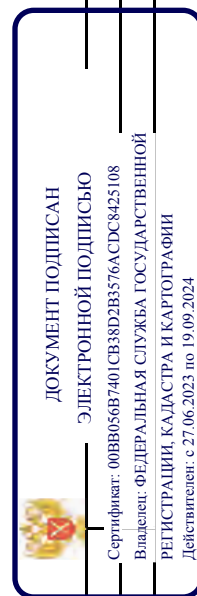
Помещение		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259271241		
Кадастровый номер:	63:01:0908001:4041	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0908001	
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д.53а.	
Площадь:	2014.4	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Помещения	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1,2,3,5	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	53194824.83	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	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	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5	
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259271241	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4041	
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, отсутствующих.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259271241	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4041	
1	<p>1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" данные отсутствуют</p> <p>1.1.1 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность 63-63-01/057/2012-604 20.03.2012 00:00:00</p> <p>3.1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 Вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 01.03.2016 17:03:20 номер государственной регистрации: 63-63-01/057/2012-604 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 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, выдан 10.06.2009</p> <p>Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления, выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения №2 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения №3 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения №4 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 23.03.2010</p>



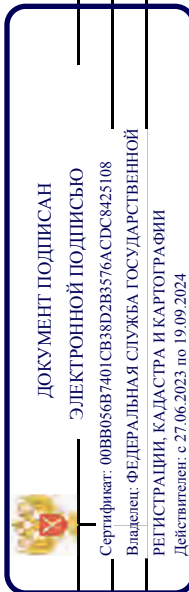
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 2
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259271241	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4041	

	Изменения №5 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 06.05.2010
	Изменения №6 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 10.08.2010
	Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-8, выдан 28.04.2011
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015
	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015
	Изменения, № 7, выдан 19.10.2010
	Изменения, № 9, выдан 04.08.2011
	Изменения, № 10, выдан 27.09.2012
	Изменения, № 11, выдан 29.11.2012
	Изменения, № 12, выдан 03.07.2014
	Изменения, № 13, выдан 19.05.2015
	Изменения, № 14, выдан 14.11.2015
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

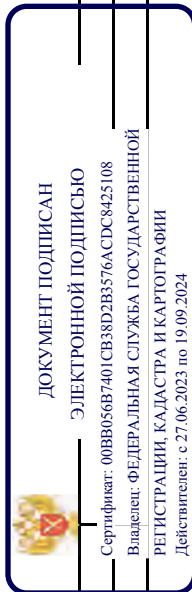


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 2
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259271241	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4041	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной 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
8	Сведения о возращении 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

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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 16.11.2023, поступившего на рассмотрение 16.11.2023, 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
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 5
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259270631		
Кадастровый номер:	63:01:0908001:4017	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0908001	
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 63:01:000000:0000(0)/1:4685010:A//0001:10:0021:053:а:0//П-1:005.0,007.0,010.0,011.0,022.,025.0	
Местоположение:	г. Самара, Советский р-н, ул. Антонова-Овсеенко, д.53а, Подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22,25	
Площадь:	171.6	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № -1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	9370971.32	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	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	



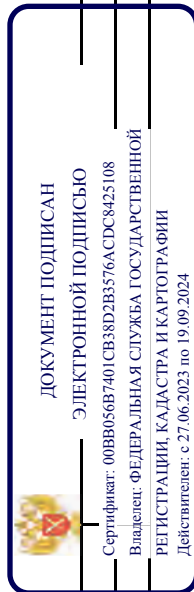
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5	
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-25927063 1	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4017	
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, отсутствующих.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич

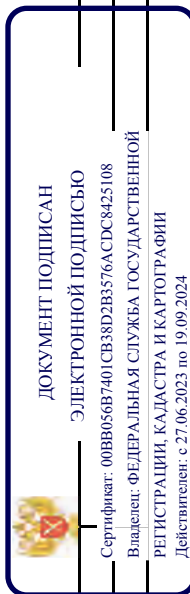


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259270631	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4017	
1	<p>Правообладатель (правообладатели): 1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Рентный"</p> <p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: 1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Общая долевая собственность 63-63-01/057/2012-603 20.03.2012 00:00:00</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1 данные отсутствуют</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 01.03.2016 17:16:04</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/057/2012-603</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.06.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления, выдан 10.06.2009</p> <p>Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления, выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения №2 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения №3 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения №4 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 23.03.2010</p>



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 2
Лист № 2 раздела 2	Всего листов выписки: 5
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259270631	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4017	
Изменения №5 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 06.05.2010	Изменения №5 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 06.05.2010
Изменения №6 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 10.08.2010	Изменения №6 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 10.08.2010
Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-7, выдан 19.10.2010	Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-7, выдан 19.10.2010
Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-8, выдан 28.04.2011	Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-8, выдан 28.04.2011
Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-9, выдан 04.08.2011	Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-9, выдан 04.08.2011
Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-10, выдан 27.09.2011	Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-10, выдан 27.09.2011
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015
Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015
Изменения, № 11, выдан 29.11.2012	Изменения, № 11, выдан 29.11.2012
Изменения, № 12, выдан 03.07.2014	Изменения, № 12, выдан 03.07.2014
Изменения, № 13, выдан 19.05.2015	Изменения, № 13, выдан 19.05.2015
Изменения, № 14, выдан 14.11.2015	Изменения, № 14, выдан 14.11.2015



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

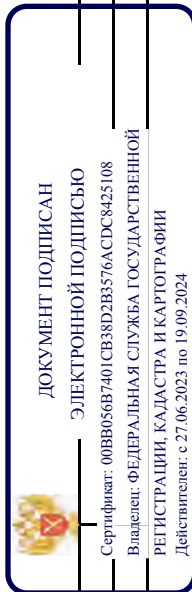
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5	
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-25927063 1	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4017	
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 обезличенной 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
8 Сведения о возращении 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 Правоприязания 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

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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 16.11.2023, поступившего на рассмотрение 16.11.2023, 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: 7		
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259272334		
Кадастровый номер:	63:01:0908001:4502	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0908001	
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, ул. Антонова-Овсеенко, д.53а	
Площадь:	1440,9	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № -1, 1, 2, 3, 4, 5, 6	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	49877329,86	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	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	



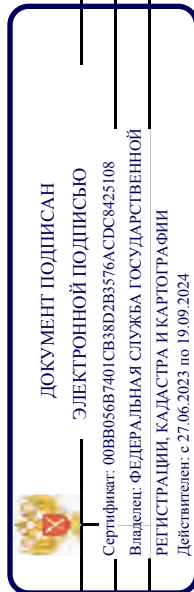
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 7	
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259272334	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4502	
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, отсутствующих.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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: 5
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 2
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259272334	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4502	
1	<p>1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" данные отсутствуют</p> <p>1.1.1 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая долевая собственность 63-63-01/057/2012-601 20.03.2012 00:00:00</p> <p>3.1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 Вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 01.03.2016 17:36:13 номер государственной регистрации: 63-63-01/057/2012-601 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 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, выдан 10.06.2009</p> <p>Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления, выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения №2 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения №3 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения №4 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 23.03.2010</p>



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

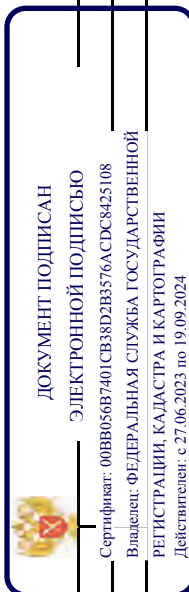
Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов выписки: 7	Всего разделов: 2
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259272334	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4502	

Изменения №5 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 06.05.2010	Изменения №5 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 06.05.2010
Изменения №6 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 10.08.2010	Изменения №6 которые вносятся в правила доверительного управления, выдан 10.08.2010
Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-7, выдан 19.10.2010	Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-7, выдан 19.10.2010
Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-8, выдан 28.04.2011	Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-8, выдан 28.04.2011
Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-9, выдан 04.08.2011	Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-9, выдан 04.08.2011
Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-10, выдан 27.09.2011	Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1448-94199611-10, выдан 27.09.2011
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015
Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015
Изменения, № 11, выдан 29.11.2012	Изменения, № 11, выдан 29.11.2012
Изменения, № 12, выдан 03.07.2014	Изменения, № 12, выдан 03.07.2014
Изменения, № 13, выдан 19.05.2015	Изменения, № 13, выдан 19.05.2015
Изменения, № 14, выдан 14.11.2015	Изменения, № 14, выдан 14.11.2015

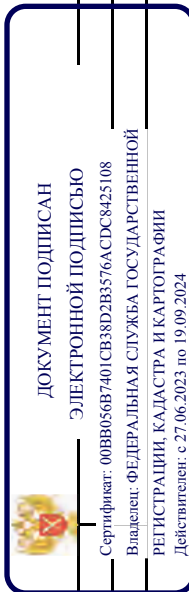


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов выписки: 7	Всего разделов: 2
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259272334	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4502	

	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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Сервитут
	дата государственной регистрации:	20.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	63-01-2/2000-11315
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АКВАЛАЙН", ИНН: 6316047831
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 19.05.2000
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор купли-продажи, выдан 02.03.2012
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

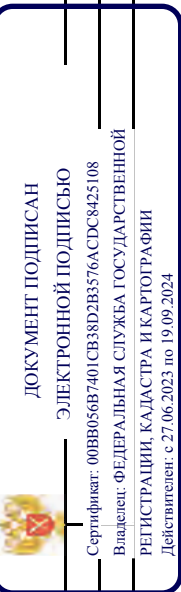


полное наименование должности

инициалы, фамилия

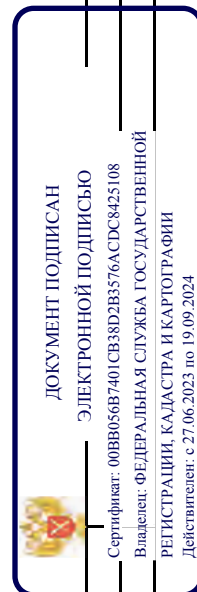
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов выписки: 7	Всего разделов: 2
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259272334	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4502	

4	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Сервитут
	дата государственной регистрации:	22.06.2000 00:00:00
	номер государственной регистрации:	63-01-2/2000-11315
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АКВАЛАЙН", ИНН: 6316047831
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 19.05.2000
	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 обезличенной документарной складной или электронной складной:	
	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
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют



Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 7	Всего листов выписки: 7
16.11.2023г. № КУВИ-001/2023-259272334	
Кадастровый номер: 63:01:0908001:4502	

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

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"20" марта 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 02.03.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения, назначение: Нежилое помещение, площадь 2 014,4 кв.м., 1 этаж: комнаты №№ 1-4,44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46,46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8,24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д.53а.

Кадастровый (или условный) номер:

63:01:000000:0000(0)//1:4685010:А//0001:10:0021:053:а:0//П01:001.0,002.0,003.0,004.0,044.0,045.0,046.0,047.0,048.0,049.0;П02:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,009.0,010.0,011.0,029.0,030.0,031.0,032.0,033.0,034.0,035.0,036.0,037.0,038.0,042.0,043.0,044.0,045.0,046.0,046',047.0;П03:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,024.0,025.0,026.0,027.0,028.0,029.0,030.0,031.0,033.0,034.0,035.0,035';П05:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,009.0,010.0,011.0,012.0,013.0,014.0,015.0,016.0,017.0,018.0,019.0,020.0,021.0,022.0,023.0,024.0,025.0,027.0,028.0,029.0,030.0,031.0,032.0,033.0,034.0,035.0,036.0,037.0,038.0,039.0,041.0,042.0,043.0,044.0,045.0,046.0,047.0,048.0

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" марта 2012 года сделана запись регистрации № 63-63-01/057/2012-604

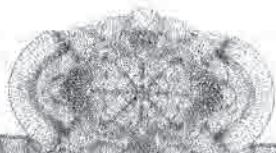
Регистратор

Милованова И.А.



(подпись)

63-АЖ № 298334





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"20" марта 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 02.03.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого пзевого инвестиционного фонда рентного "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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 171,6 кв.м., подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22,25, адрес объекта: г. Самара, Советский р-н, ул. Антонова-Овсеенко, д.53а

Кадастровый (или условный) номер:

63:01:000000:0000(0)//1:4685010:А//0001:10:0021:053:а:0//П-1:005.0,007.0,010.0,011.0,022.,025.0

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" марта 2012 года сделана запись регистрации № 63-63-01/057/2012-603

Регистратор

Милованова Н. А.



63-АЖ № 298332





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"20" марта 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 02.03.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 1 440,9 кв.м., подвал: комнаты №№ 1-4,13-16,20-22; 1 этаж: комнаты №№ 5,5',6,6',7,8,33,34,35, 36,37,38,39,42,43,48'; 2 этаж: комнаты №№ 41; 3 этаж: комнаты №№ 32; 4 этаж: комнаты №№ 1-7, 26-37; 5 этаж: комнаты №№ 40; 6 этаж: комнаты №№ 3,4,6, адрес объекта: г. Самара, Советский р-н, ул. Антонова-Овсеенко, д.53а.

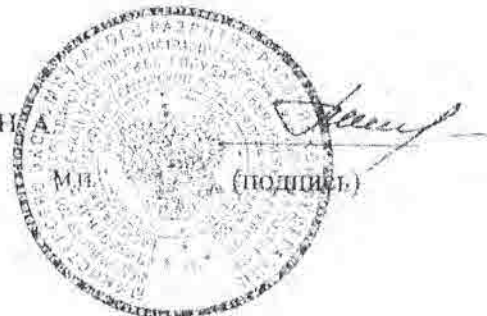
Кадастровый (или условный) номер:

63:01:000000:0000(0)/1:4685010:А//0001:10:0021:053:а:0//П-
1-001.0,002.0,003.0,004.0,013.0,014.0,015.0,016.0,020.0,021.0,022.0;П01:005.0,005'.0,006.0,006'.00
7.0,008.0,033.0,034.0,035.0,036.0,037.0,038.0,039.0,042.0,043.0,048'.;П02:041.0;П03:032.0;П04:00
1.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,026.0,027.0,028.0,029.0,030.0,031.0,032.0,033.0,034.0,035.
0,036.0,037.0;П05:040.0;П06:003.0,004.0,006.0

Существующие ограничения (обременения) права: сервитут, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" марта 2012 года сделана запись регистрации № 63-63-01/057/2012-601

Регистратор

Милованова Н.А.



63-АЖ № 298335





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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Помещение
(вид объекта учета)

 Нежилое помещение
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Антонова-Овсенко
Номер дома	53а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	н16	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-46850 (36:401:001:004615000)
Кадастровый номер	

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

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

Ф 3 Входящий

Паспорт № _____ выдан на « 25 » сентября 1999 года



Инженер отдела _____

(подпись)

(Ковшова И. А.)
(Фамилия И.О.)



2. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
2	3	4	5	6	7

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

3. Техническое описание помещения

Назначение	<u>Нежилое</u>
Номер помещения	<u>н16</u>
Литера	<u>А</u>
Этаж	<u>1, 2, 3, 5</u>
Общая площадь	<u>2014.40</u>
Основная площадь	<u>1504.30</u>

Действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 229230 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость на 25 сентября 1999 г. 600299 руб.

Коэффициент удорожания _____ 11.30

4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Подпись
	ФИО	Подпись	
25.09.1999	Иванов Р. П.	<i>[Подпись]</i>	<i>[Подпись]</i>



5. Экспликация площади помещения

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещения, кв. м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (переоборудованная, перепланированная) площадь, кв. м	4	
							с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотпливаемых планировочных элементов				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	1		n/6	Нежилое помещение	1	Кабинет		50,5	50,5			50,5			3,10		
					2	Кабинет		16,2	16,2			16,2			3,10		
					3	Кабинет		16,0	16,0			16,0			3,10		
					4	Кабинет		15,7	15,7			15,7			3,10		
					44	Кабинет		32,4	32,4			32,4			3,10		
					45	Кабинет		16,1	16,1			16,1			3,10		
					46	Кабинет		50,3	50,3			50,3			3,10		
					47	Гамбур		3,2	3,2				3,2		3,10		
					48	Коридор		43,9	43,9				43,9		3,10		
					49	Шкаф		0,5	0,5				0,5		3,10		
					Итого на этаже:			244,8	244,8			197,2	47,6				
	2				1	Кабинет		18,1	18,1			18,1			3,10		
					2	Кабинет		31,5	31,5			31,5			3,10		
					3	Кабинет		16,1	16,1			16,1			3,10		
					4	Кабинет		16,2	16,2			16,2			3,10		
					5	Кабинет		15,3	15,3			15,3			3,10		
					6	Кабинет		13,9	13,9			13,9			3,10		
					7	Кабинет		32,9	32,9			32,9			3,10		
					Итого:												
					241												

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

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещений, кв. м								Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перестроенная) площадь, кв. м	Примечание
								с учетом открытых неотопляемых элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотопляемых помещений	15			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
					8	Кабинет		10.0	10.0			10.0			3.10			
					9	Кабинет		8.3	8.3			8.3			3.10			
					10	Кабинет		32.8	32.8			32.8			3.10			
					11	Кабинет		16.1	16.1			16.1			3.10			
					29	Душевая		2.0	2.0			2.0			3.10			
					30	Туалет		0.8	0.8			0.8			3.10			
					31	Туалет		0.8	0.8			0.8			3.10			
					32	Туалет		0.8	0.8			0.8			3.10			
					33	Умывальник		3.3	3.3			3.3			3.10			
					34	Коридор		6.4	6.4			6.4			3.10			
					35	Кабинет		16.2	16.2			16.2			3.10			
					36	Кабинет		5.7	5.7			5.7			3.10			
					37	Коридор		10.0	10.0			10.0			3.10			
					38	Коридор		20.9	20.9			20.9			3.10			
					42	Кабинет		12.3	12.3			12.3			3.10			
					43	Кабинет		35.3	35.3			35.3			3.10			
					44	Кабинет		16.9	16.9			16.9			3.10			
					45	Кабинет		33.4	33.4			33.4			3.10			
					46	Коридор		84.8	84.8			84.8			3.10			

- значение площади рассчитывается с учетом прочей площади в соответствии с п. 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минвостроек от 4 августа 1998 года №37
 * - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формы и площади частей помещений	Площадь помещений, кв. м										Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	объём	жилая	показная	основная	вспомогательная	открытых неотпливаемых планировочных элементов	Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перепланированная), площадь, кв. м		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
					46	Кабинет		12.9	12.9			12.9			3.10			
					47	Шкаф		0.6	0.6				0.6		3.10			
						Итого на этаже		474.3	474.3			343.9	130.4					
3					1	Кабинет		17.1	17.1			17.1			3.10			
					2	Кабинет		33.6	33.6			33.6			3.10			
					3	Кабинет		48.2	48.2			48.2			3.10			
					4	Кабинет		31.2	31.2			31.2			3.10			
					5	Кабинет		16.1	16.1			16.1			3.10			
					6	Кабинет		16.2	16.2			16.2			3.10			
					7	Кабинет		15.6	15.6			15.6			3.10			
					8	Основное		15.7	15.7			15.7			3.10			
					24	Туалет		7.3	7.3				7.3		3.10			
					25	Туалет		0.8	0.8				0.8		3.10			
					26	Умывальник		5.7	5.7				5.7		3.10			
					27	Туалет		0.8	0.8				0.8		3.10			
					28	Кабинет		10.7	10.7			10.7			3.10			
					29	Кабинет		9.5	9.5			9.5			3.10			
					30	Коридор		11.5	11.5				11.5		3.10			
					31	Кабинет		20.0	20.0			20.0			3.10			

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещения	Площадь помещений, кв. м							Высота по внутреннему обмеру, м	[перестроенная, реконструированная, площадь, кв. м]	Примечание
								с учетом открытых неотапливаемых элементов	общая	жилая	подсобная	основная	используются	открытых неотапливаемых планировочных элементов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					33	Отдел		66.2	66.2			66.2			3.10		
					34	Кабинет		33.3	33.3			33.3			3.10		
					35	Коридор		95.0	95.0				95.0		3.10		
					35'	Шкаф		0.6	0.6				0.6		3.10		
						Итого на этаже:		455.1	455.1			333.4	121.7				
	5				1	Кабинет		16.7	16.7			16.7			3.10		
					2	Кабинет		13.7	13.7			13.7			3.10		
					3	Кабинет		11.2	11.2			11.2			3.10		
					4	Коридор		7.3	7.3				7.3		3.10		
					5	Кабинет		17.7	17.7			17.7			3.10		
					6	Кабинет		11.9	11.9			11.9			3.10		
					7	Кабинет		10.5	10.5			10.5			3.10		
					8	Коридор		7.1	7.1				7.1		3.10		
					9	Кабинет		16.6	16.6			16.6			3.10		
					10	Кабинет		19.1	19.1			19.1			3.10		
					11	Кабинет		11.1	11.1			11.1			3.10		
					12	Кабинет		49.5	49.5			49.5			3.10		
					13	Кабинет		48.9	48.9			48.9			3.10		
					14	Кабинет		16.5	16.5			16.5			3.10		

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещения	Площадь помещений, кв.м										Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перепланированная) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых незастроенных помещений	15	16	17			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
					6			50.1	50.1			50.1			3.10					
					15	Кабинет		8.9	8.9			8.9			3.10					
					16	Кабинет		5.9	5.9				5.9		3.10					
					17	Коридор		35.6	35.6			35.6			3.10					
					18	Кабинет		16.6	16.6			16.6			3.10					
					19	Кабинет		37.2	37.2			37.2			3.10					
					20	Кабинет		11.7	11.7			11.7			3.10					
					21	Кабинет		48.8	48.8			48.8			3.10					
					22	Кабинет		20.9	20.9				20.9		3.10					
					23	Коридор		0.5	0.5				0.5		3.10					
					24	Шкаф		38.1	38.1				38.1		3.10					
					25	Коридор		31.5	31.5			31.5			3.10					
					27	Кабинет		5.7	5.7				5.7		3.10					
					28	Умывальник		0.9	0.9				0.9		3.10					
					29	Санузел		0.9	0.9				0.9		3.10					
					30	Санузел		0.9	0.9				0.9		3.10					
					31	Санузел		0.9	0.9				0.9		3.10					
					32	Коридор		6.2	6.2				6.2		3.10					
					33	Санузел		0.9	0.9				0.9		3.10					
					34	Санузел		0.9	0.9				0.9		3.10					

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

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещений, кв.м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перустроенная) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	помошная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых планировочных элементов			
1			5		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					35	Коридор		7.2	7.2				7.2		3.10		
					36	Умывальная		5.7	5.7				5.7		3.10		
					37	Кабинет		16.3	16.3			16.3			3.10		
					38	Кабинет		16.3	16.3			16.3			3.10		
					39	Коридор		20.9	20.9				20.9		3.10		
					41	Коридор		47.5	47.5				47.5		3.10		
					42	Кабинет		17.1	17.1			17.1			3.10		
					43	Кабинет		31.6	31.6			31.6			3.10		
					44	Приемная		17.8	17.8			17.8			3.10		
					45	Кабинет		31.7	31.7			31.7			3.10		
					46	Кабинет		15.2	15.2			15.2			3.10		
					47	Коридор		32.4	32.4				32.4		3.10		
					48	Шкаф		0.5	0.5				0.5		3.10		
						Итого на этаже:		840.2	840.2			629.8	210.4				
						Итого в помещении:		2 014.4	2 014.4			1 504.3	510.1				



Федеральное государственное унитарное предприятие

«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -

Федеральное бюро технической инвентаризации»

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" ✓

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____

Помещение

(тип объекта учета)

Нежилое помещение

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Антонова-Овсенко
Номер дома	53а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	н14	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-46850 (36:401:001:004615000)
Кадастровый номер	

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

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

Ф 3 Входящий № _____

Паспорт № _____



0000559

Дни документов 3

Исполнитель отдела _____

июня

2003 года

подпись _____

Ковшова И. А.

(Фамилия И О)



2. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, лота)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
2	3	4	5	6	7

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

3. Техническое описание помещения

назначение	<u>Нежилое</u>
номер помещения	<u>п14</u>
этаж	<u>А</u>
этаж	<u>подвал</u>
общая площадь	<u>171.60</u>
жилая площадь	<u>47.70</u>

капитальная стоимость в базовых ценах	<u>1969 г.</u>	<u>19116</u>	руб.
капитальная инвентаризационная стоимость на	<u>5 июня 2003 г.</u>	<u>11111</u>	руб.
коэффициент удорожания		<u>11.30</u>	



4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Подпись
	ФИО	Подпись	
05.06.2003	Иванов Р. П.	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

5. Экспликация площади помещения

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формула подсчета площади части помещения	Площадь помещения, кв. м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перепланированная) площадь, кв. м	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых планировочных элементов			
А	подвал		н/д	Нежилое помещение	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					6	Корпус комнаты		47.1	47.1								
					5	Электрощитовая		33.1	33.1			33.1					
					7	Склад		17.2	17.2				17.2				
					10	Лестничная клетка		49.4	49.4				49.4				
					11	Коридор		14.6	14.6			14.6					
					22	Абонеметский зат		10.2	10.2				10.2				
					25	Подсобное		171.6	171.6				47.7	123.9			
						Итого в помещении											

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -

Федеральное бюро технической инвентаризации»

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Помещение

(или объекта учета)

Нежилое помещение

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Антонова-Овсенко
Номер дома	53а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	н15	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-46850 (36:401:001:094615000)
Кадастровый номер	

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

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

Ф 3 00026563



состоянно на « 25 » сентября 1999 года

Начальник отдела

(подпись)

Ковшова И. А.

(Фамилия И.О.)



2. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
2	3	4	5	6	7

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

3. Техническое описание помещения

Назначение	<i>Нежилое</i>
Этаж	<i>п15</i>
Литера	<i>A</i>
Этаж	<i>подвал, 1, 2, 3, 4, 5, 6</i>
Общая площадь	<i>1440.90</i>
Основная площадь	<i>705.40</i>

Фактическая стоимость в базовых ценах 1969 г. 161136 руб.
 Фактическая инвентаризационная стоимость на 25 сентября 1999 г. 11.30 руб.
 Коэффициент удорожания _____



4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Подпись
	ФИО	Подпись	
25.09.1999	Иванов Р. П.	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

5. Экспликация площади помещений

Литера по плану	Этаж	Секция	Формер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещения	Площадь помещений, кв.м								Высота по внутреннему обьему, м	Реконструированная (перестроенная) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	используются	открытых установленных планировочных элементов	15			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
A	подвал		н/с	Нежилое помещение	1	Архив		65.1	65.1			65.1			3.10			
					2	Теплоузел		31.6	31.6				31.6		3.10			
					3	Слесарная		96.8	96.8			96.8			3.10			
					4	Склад		13.9	13.9			13.9			3.10			
					13	Венткамера		41.1	41.1				41.1		3.10			
					14	Венткамера		16.6	16.6				16.6		3.10			
					15	Венткамера		5.0	5.0				5.0		3.10			
					16	Венткамера		6.8	6.8				6.8		3.10			
					20	Архив		67.2	67.2			67.2			3.10			
					21	Склад		31.0	31.0			31.0			3.10			
					22	Коридор		93.6	93.6				93.6		3.10			
						Итого на этаже		468.7	468.7			274.0	194.7					
1					5	Склад		4.6	4.6			4.6			3.10			
					5'	Буфет		13.6	13.6			13.6			3.10			
					6	Коридор		34.3	34.3				34.3		3.10			
					6'	Коридор		23.9	23.9				23.9		3.10			
					7	Тамбур		11.0	11.0				11.0		3.10			
					8	Склад		33.0	33.0			33.0			3.10			

* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентом в соответствии с п.3.17 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утверждённой приказом Минменстроя от 4 августа 1998 года №37
 ** - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 181-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Помер помещения	Назначение помещений	Помер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещений, кв. м								Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перепланированная) площадь, кв. м	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	общественная	вспомогательная	открытых неотпавшихся планировочных элементов				
1	2		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
					33	Санузел		7.7	7.7				7.7		3.10			
					34	Санузел		0.8	0.8				0.8		3.10			
					35	Санузел		0.8	0.8				0.8		3.10			
					36	Санузел		5.6	5.6				5.6		3.10			
					37	Кабинет		16.5	16.5			16.5			3.10			
					38	Кабинет		16.2	16.2			16.2			3.10			
					39	Коридор		20.8	20.8				20.8		3.10			
					42	Лестничная площадка		12.9	12.9				12.9		3.10			
					43	Гамбур		3.3	3.3				3.3		3.10			
					48	Коридор		44.8	44.8				44.8		3.10			
						Итого на этаже:		249.8	249.8			83.9	165.9					
2					41	Лестничная клетка		17.2	17.2				17.2		3.10			
						Итого на этаже:		17.2	17.2				17.2					
3					32	Лестница		17.0	17.0				17.0		3.10			
						Итого на этаже:		17.0	17.0				17.0					
4					1	Кабинет		18.0	18.0			18.0			3.10			
					2	Кабинет		31.8	31.8			31.8			3.10			
					3	Кабинет		15.9	15.9			15.9			3.10			
					4	Кабинет		32.3	32.3			32.3			3.10			
					5	Кабинет		31.6	31.6			31.6			3.10			

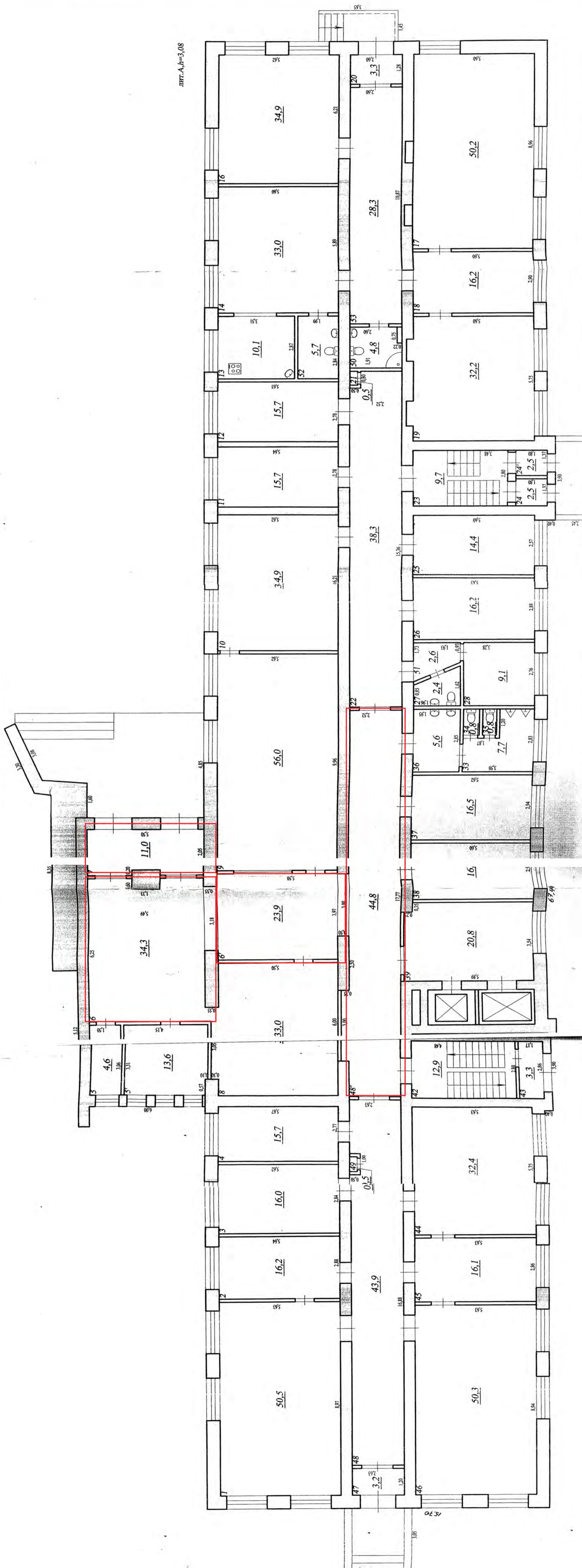
Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещения, кв. м						Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перепланированная) площадь, кв. м	Примечание	
							с учетом открытых неоплачиваемых элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная				открытых неоплачиваемых элементов
1	2	5		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				6	Кабинет		16.1	16.1			16.1			3.10		
				7	Кабинет		49.7	49.7			49.7			3.10		
		26	Умывальник				5.8	5.8				5.8		3.10		
		27	Умывальник				7.2	7.2				7.2		3.10		
		28	Туалет				0.9	0.9				0.9		3.10		
		29	Туалет				0.9	0.9				0.9		3.10		
		30	Кабинет				32.9	32.9			32.9			3.10		
		31	Кабинет				21.0	21.0			21.0			3.10		
		32	Лестничная площадка				17.1	17.1				17.1		3.10		
		33	Кабинет				15.0	15.0			15.0			3.10		
		34	Кабинет				32.6	32.6			32.6			3.10		
		35	Кабинет				50.6	50.6			50.6			3.10		
		36	Коридор				94.0	94.0				94.0		3.10		
		37	Шкаф				0.5	0.5				0.5		3.10		
			Итого на этаже:				473.9	473.9			347.5	126.4				
5		40	Лестничная клетка				17.0	17.0				17.0		3.10		
			Итого на этаже:				17.0	17.0				17.0				
6		3	Коридор				71.6	71.6				71.6		3.04		
		4	Коридор				108.5	108.5				108.5		3.04		
		6	Лестничная площадка				17.2	17.2				17.2		3.04		

* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п. 3.17 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минюста от 4 августа 1998 года №37
 ** - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральным Законом РФ от 29 декабря 2004 года № 181-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площади частей помещений	Площадь помещения, кв.м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перепланированная) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом открытых неотопляемых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотопляемых планировочных элементов			
1	2		4		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
						Итого на этаже:		197.3	197.3				197.3				
						Итого в помещении:		1 440.9	1 440.9			705.4	735.5				

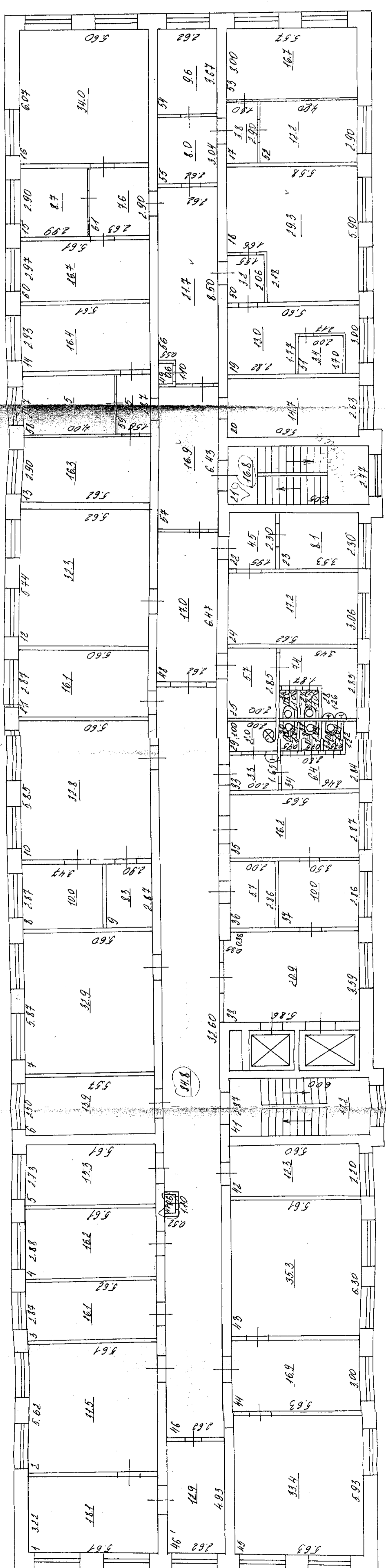
План 1 этажа лит.А

лит. А, л=3,08



H=3.10

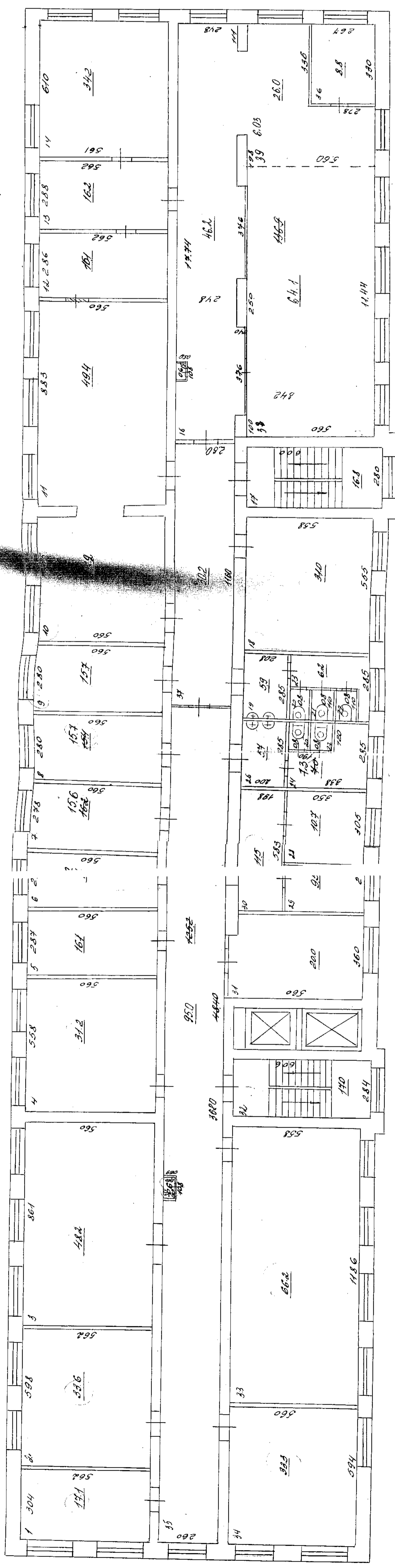
ЭТАЖА ЛІТ. А



1964 год, Тэхнік інвентарызацыя
 28.05.05 год, Інжынер браўдэў
 2.6.05 год, Навальнік Б.П.

3 frame wall

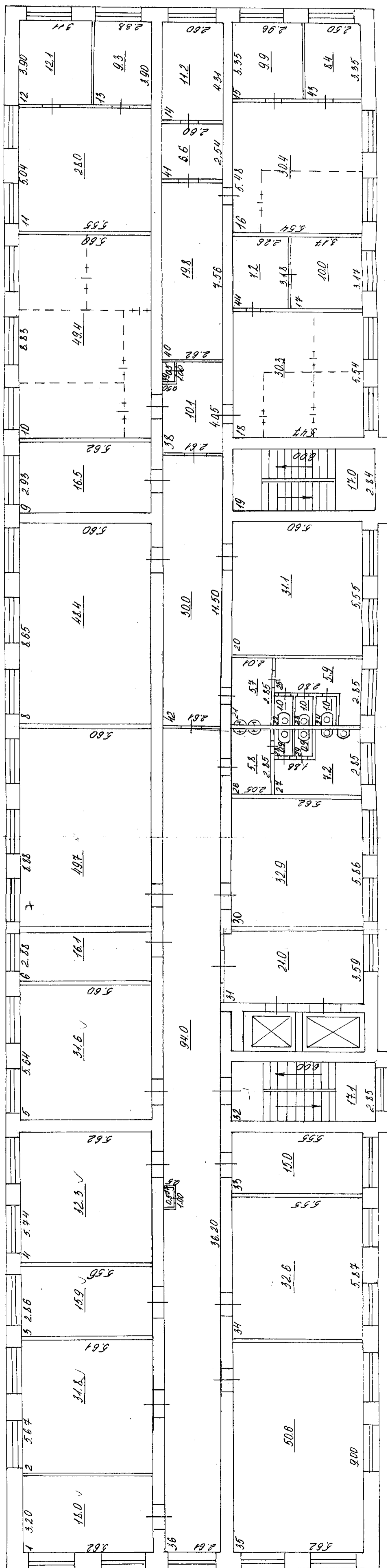
1:310



28712 95.
12 of 27
18 of 99

H=3.10

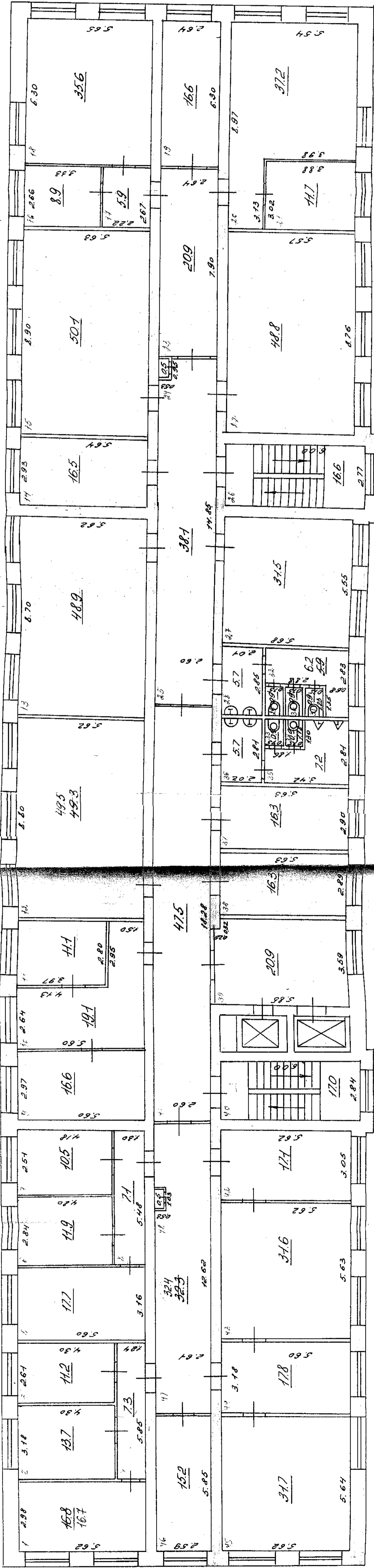
12.2.4



13-01-1001
 1001-1001
 2.6 0.2 2001

$A = 3.10$

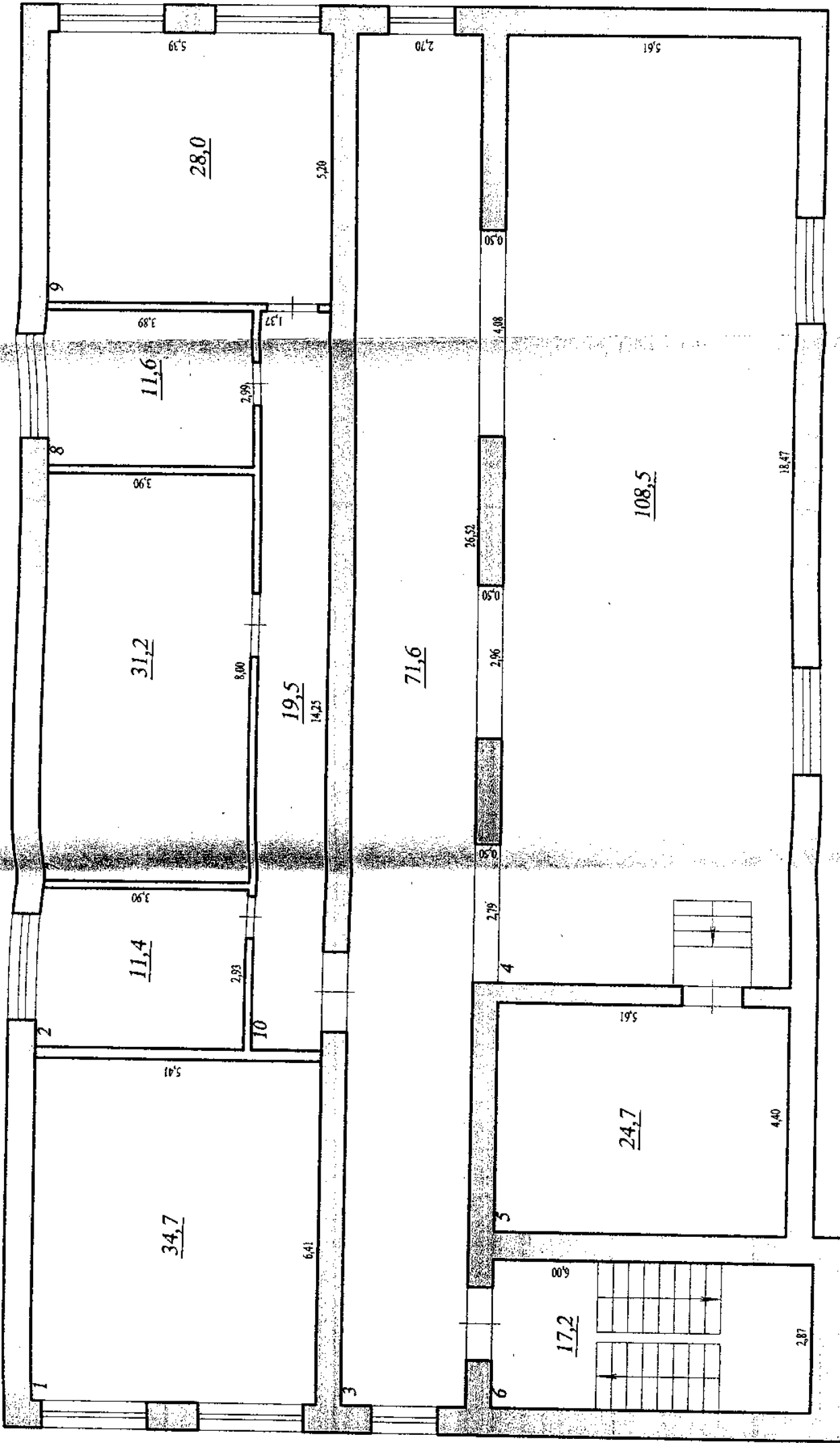
V
S. J. GARDNER ARCHT. S.



108 1.06
5.08 1.06
0.88 1.06
1898
1898
1898

План 6 этажа лит.А

Лит. А, л=3,04



"17" 06 2007 г. Специалист: *В. В. Ковалев*
 "19" 06 2007 г. Начальник отдела: *В. В. Ковалев*
 Подпись: *В. В. Ковалев* 200-й главный инженер

Масштаб для поэтажного плана 1 : 100



Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис, 60 м² 3 кабинета с окнами и парковкой

2 700 000 ₽

45 000 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 987 160-49-43

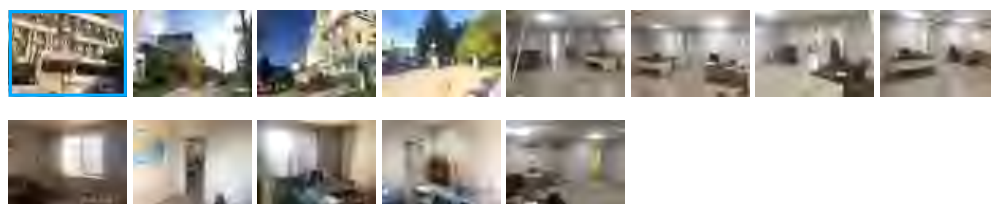
ГК Визит
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Стриго Владислав



О помещении

Общая площадь: 60 м²
Этаж: 7
Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная
Планировка: кабинетная
Тип сделки: продажа

Расположение

Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 44А
Советская 🚶 16-20 мин. Победа 🚶 16-20 мин.
Спортивная 🚶 21-30 мин.

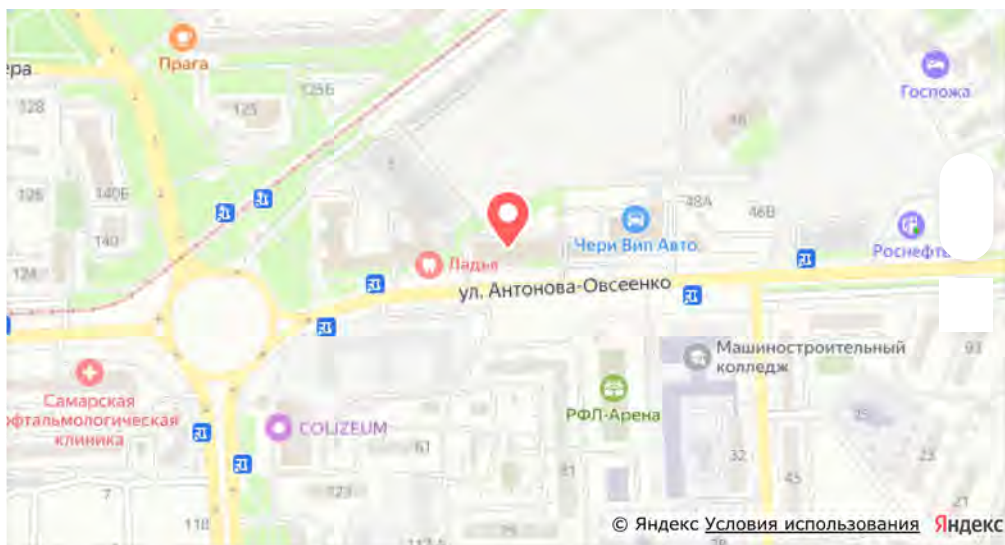
Скрыть карту



Сообщения

262





Описание

Продается офисное помещение с ремонтом.

г. Самара, Советский район, ул. Антонова - Овсеенко, д. 44а.

Ближайшее пересечение с ул. Советской Армии и ул. Запорожская.

Назначение здания офисный-центр.

Этаж/этажность 7/12.

Общая площадь 60м².

Высота потолков: 2.8 м.

Окна выходят на улицу.

Ремонт в помещении: пол - паркет, стены -покраска, потолок - армстронг, освещение - светодиодное.

Удобная транспортная развязка. Ближайшая остановка в 90м.

Есть бесплатная парковка напротив здания и на территории за шлагбаумом.

Все под круглосуточной охраной. Доступ к офису 24/7.

Общий с/у на этаже.

В ближайшем окружении расположены: Столовая на 1 этаже здания, Магнит, Стоматология, АЗС Роснефть, Продукты и тд.

Стоимость продажи 2 700 000 рублей.

Без какой либо комиссии для покупателя!

Стриго Владислав

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: бизнес-центр

Сообщения

263



№ 3294909347 · 27 ноября в 08:59 · 442 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

Продавцы в этой категории ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

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




Сообщения

264



Офис (В), 206,6 м² в бизнес-центре «на ул. Революционная, 70с2»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2

- Гагаринская  8 мин. ● Московская  19 мин.
- Спортивная  22 мин.



Площадь
206,6 м²



Этажей
4



Помещение
Свободно











Класс
В

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](#)


 [Отзыв о сайте](#)

6 300 000 ₽

 Только на Циан

[Следить за изменением цены](#)


Предложите свою цену


Например, 6 111 000 

Цена за метр 30 494 ₽

Налог НДС включен: 1 050 000 ₽

+7 906 343-92-57

 Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 83905696

Отчёт о
привлекательности
помещения и
локации

[Купить](#)

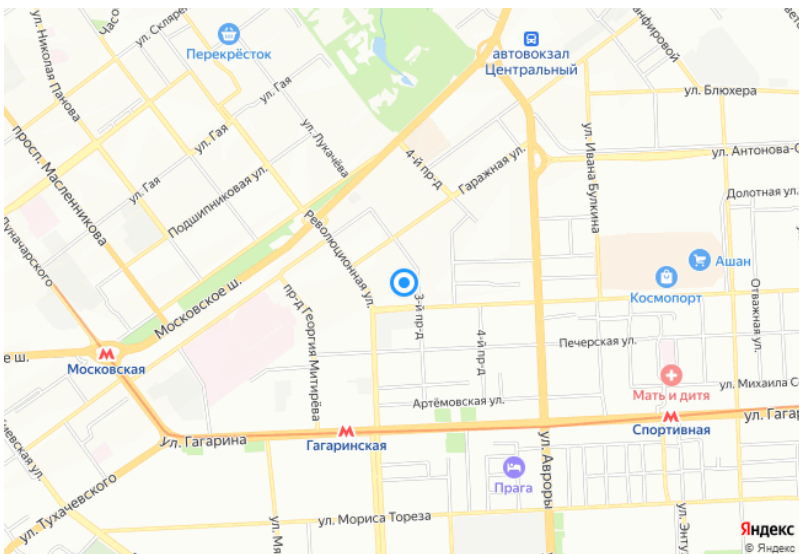
Помещение состоит из 5 просторных, светлых комнат с большими окнами на три стороны, позволяет дополнительно разделить перегородками. Занимает все крыло слева от лестницы. Новый ремонт - помещение в пользовании не было. Стены - обои под покраску (можно перекрасить в любой цвет), пол - виниловая плитка. Выполнена вся электрическая разводка. Санузел на этаже. В здании есть своя столовая.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Кадастровый номер](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 906 343-92-57



Автор объявления

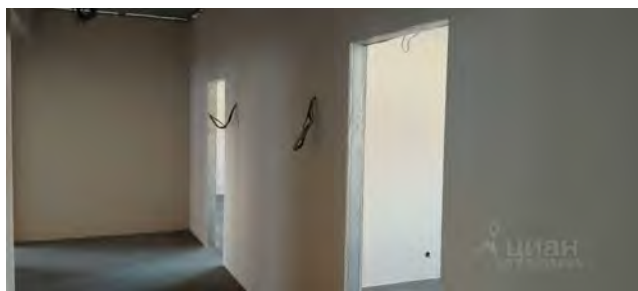
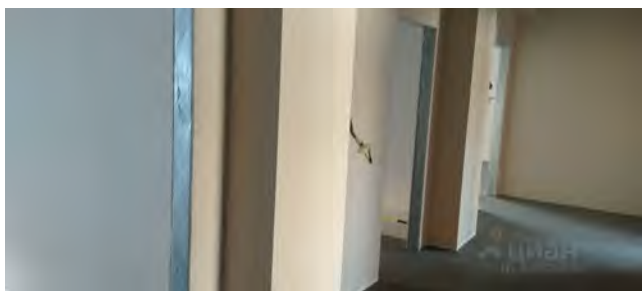
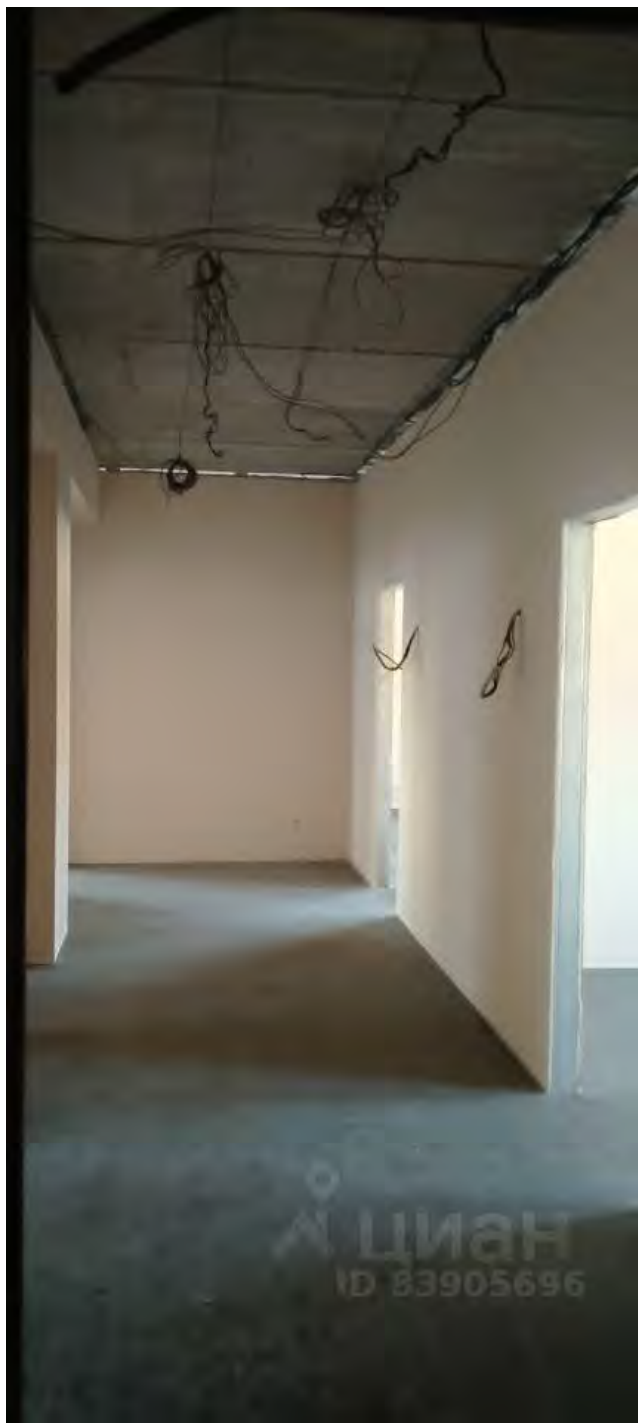
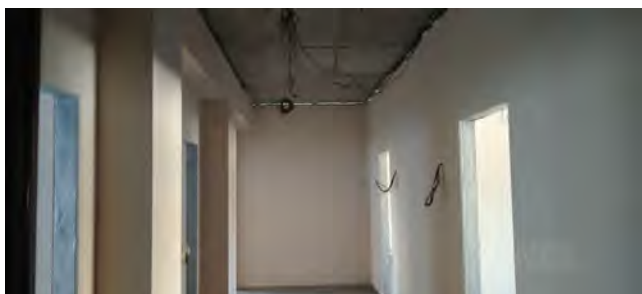
ID 83905696

1 год 11 месяцев на ЦИАН [1 объявление](#)

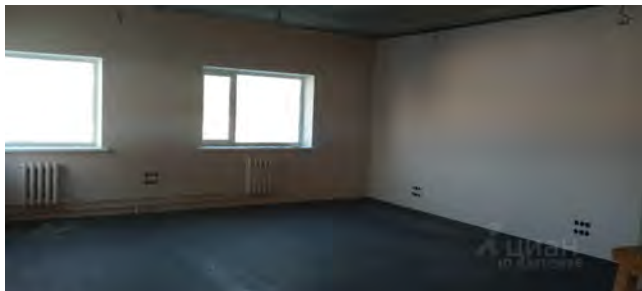
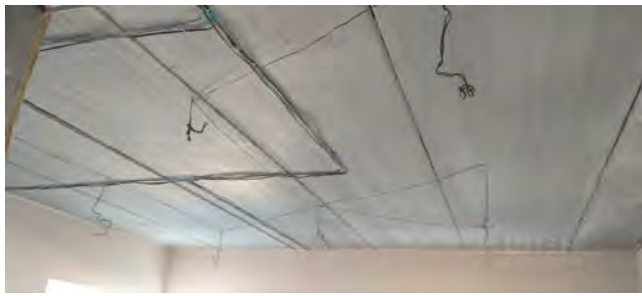
+7 906 343-92-57







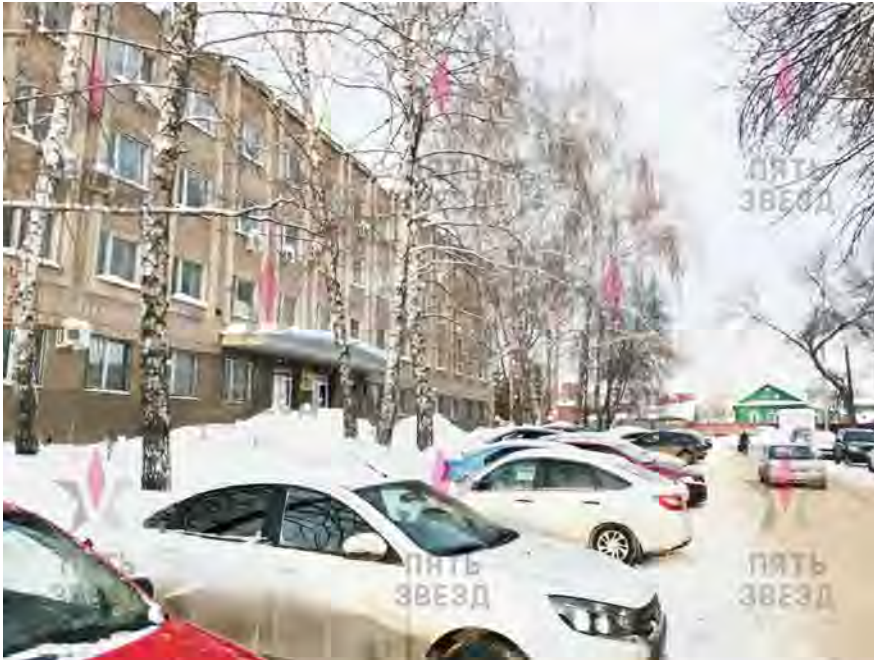




Офис, 612,2 м² в бизнес-центре «на ул. Черемшанская, 89»

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89

● Победа 🚗 6 мин. ● Безымянка 🚗 5 мин.



20 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 19 400 000

Цена за метр 32 670 ₽

Налог НДС включен: 3 333 333 ₽

+7 917 961-08-23

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Пять звезд 🌟
[Документы проверены](#)



РИЕЛТОР
Владимир Хашев

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Площадь
612,2 м²



Этажей
4



Помещение
Свободно

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

👍 [Отзыв о сайте](#)

[Купить отчёт за 350 ₪ 500 ₪](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

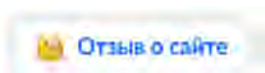
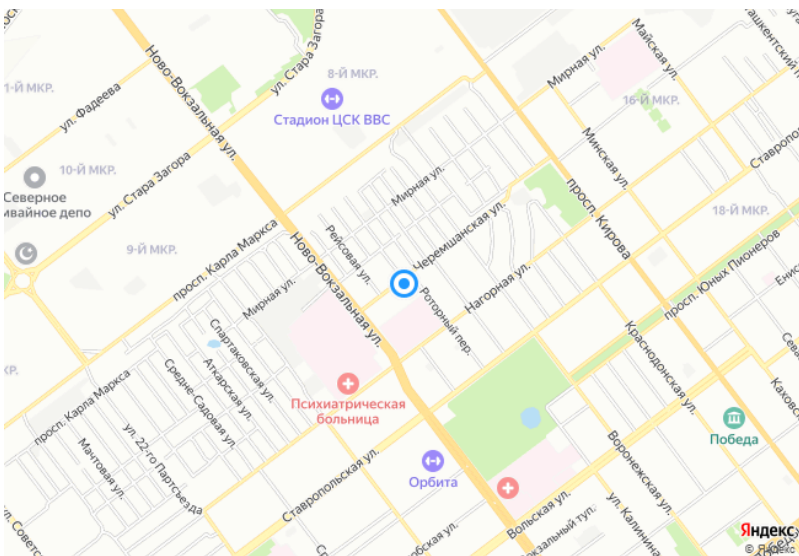
Продаётся офисное помещение на 2 этаже отдельно стоящего нежилого здания на ул. Черемшанская/ Роторный переулок. Отдельный вход, кабинетная планировка, все коммуникации. Высокие потолки 3 метра, железобетонные перекрытия. Личная парковка на земельном участке 1055 кв.м. в собственности., на территории участка расположены тёплый гараж 120,3 кв.м. и склад 92,4 кв.м. В шаговой доступности расположены остановки общественного транспорта, лицей, магазины формата стрит ритейл и т.д. отлично подойдёт под офис компании, офис сферы услуг, медицинский центр, образовательное учреждение и т.д.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Кадастровый номер](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 917 961-08-23





Отзыв о сайте



Все категории Поиск по объявлениям

Найти Самар, район, метро

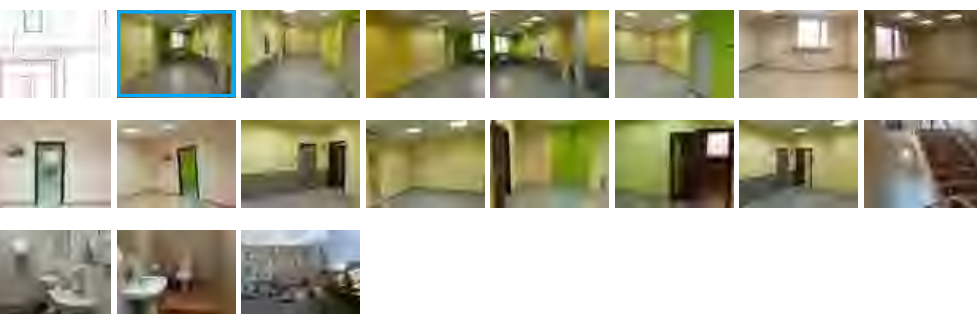
Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офис 99,9м2

3 400 000 ₹

34 034 ₹ за м²

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



8 987 940-22-48

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес
Недвижимость



Компания
На Авито с августа 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Хавонов Вячеслав

О помещении

Общая площадь: 99.9 м²

Планировка: кабинетная

Этаж: 3

Тип сделки: продажа

Отделка: офисная

Расположение

Самарская область, Самара, Революционная ул., 70Е

Гагаринская 🚶 11-15 мин. Московская 🚶 16-20 мин.

Спортивная 🚶 21-30 мин.

Скрыть карту

Сообщения 274 ^



Описание

Продается офисное помещение 99,9 кв.м на 3 этаже в 3х этажном офисном здании по адресу:

Самара, Октябрьский район, Революционная, 70, литера е.

- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);
- удобные подъездные пути, хорошая транспортная развязка;
- район деловой активности;
- 4 кабинета в отдельном блоке;
- возможна перепланировка (несущие стены по периметру);
- возможность разделения - 2 входа с этажа;
- кондиционеры;
- доступ 24/7;
- системы охранной и пожарной сигнализации;
- выделенная оптическая линия связи;
- водоснабжение, санузел на этаже;

Стоимость продажи 3.400.000 рублей.

Без комиссии для покупателя

Для просмотра помещения или уточнения информации Вы можете в любое время написать нам в чат или позвонить.

Напишите параметры требуемого помещения, с указанием способа контакта и мы вышлем Вам подходящие варианты.

Хавонов Вячеслав

Регион Бизнес Недвижимость

Сообщения

275



Арт. 30290085

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: в здании

№ 2517646507 · 27 ноября в 10:11 · 1682 просмотра (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

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

Сообщения

276



Арендный бизнес, 612 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45



15 000 000 ₽

Следите за изменением цены

Цена за метр 24 510 ₽

Налог УСН

+7 987 930-45-78

+7 917 133-61-05

🕒 Специалист работает с 8:00 по 18:00.

📞 Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗣️ Если захотите оставить жалобу, напишите нам

ОВИЗИТ

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-

Коммерческая
недвижимость

🔄 Документы проверены



Площадь
612 м²



Этаж
5

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](#)

👍 [Отзыв о сайте](#)

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Продается Арендный бизнес.
г.Самара, Железнодорожный район, ул. Аэродромная, д.45.
Ближайшее пересечение с ул.Авроры.
Помещение общей площадью: 612 кв.м.
Помещение расположенное на 5-м этаже 10-и этажного административного здания.
Назначение помещения нежилое.
Также есть в продаже третий и четвертый этаж.
Все этажи заняты арендаторами.
Доступ в помещение осуществляется 24/7.
Место под рекламу на фасаде здания отдельная выносная конструкция/баннеры над входом.
Высота потолков: 2,7 м.
В помещении есть охранная и пожарная сигнализация.
Планировка кабинетная, состоящая из 14-и кабинетов, свой санузел.
Есть возможность перепланировки.
Выделенная мощность: 20 кВт.
Ремонт в помещении: пол - линолеум, стены - панели, потолок - армстронг, освещение светодиодное.
В ближайшем окружении: Аврора Мол, Банки, Места общественного питания, Кофейни, Аптеки, Пункты выдачи товаров, Офисы и тд.
Возможное использование: офис, учебный центр.
Стоимость: 15 000 000 рублей.

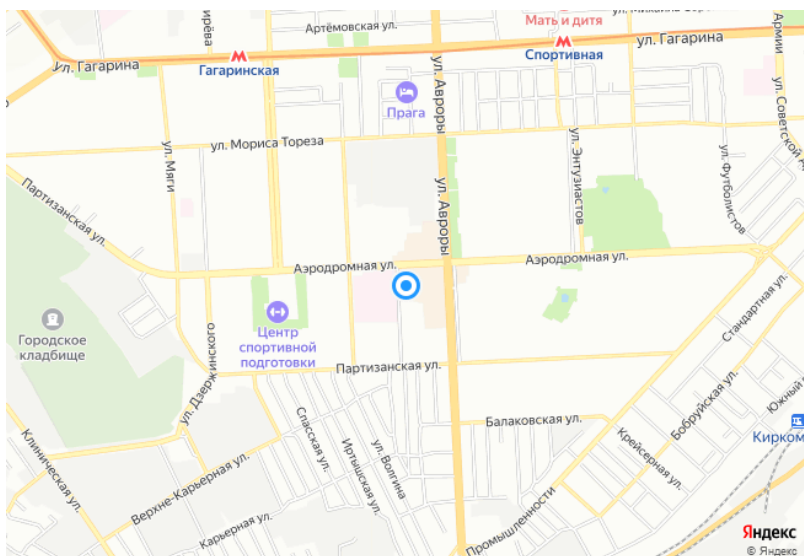
Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 987 930-45-78

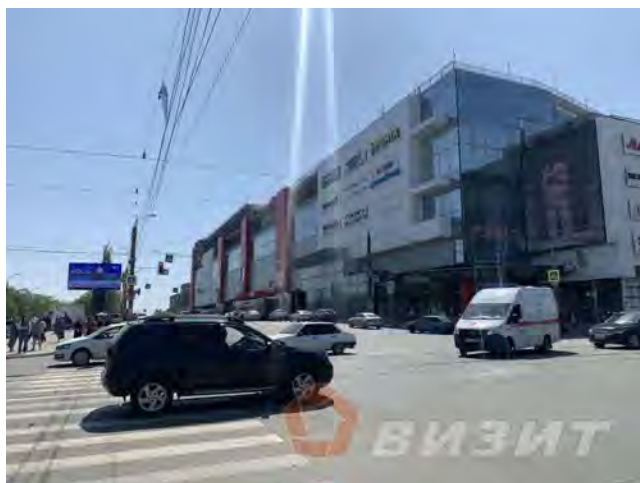
+7 917 133-61-05



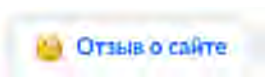
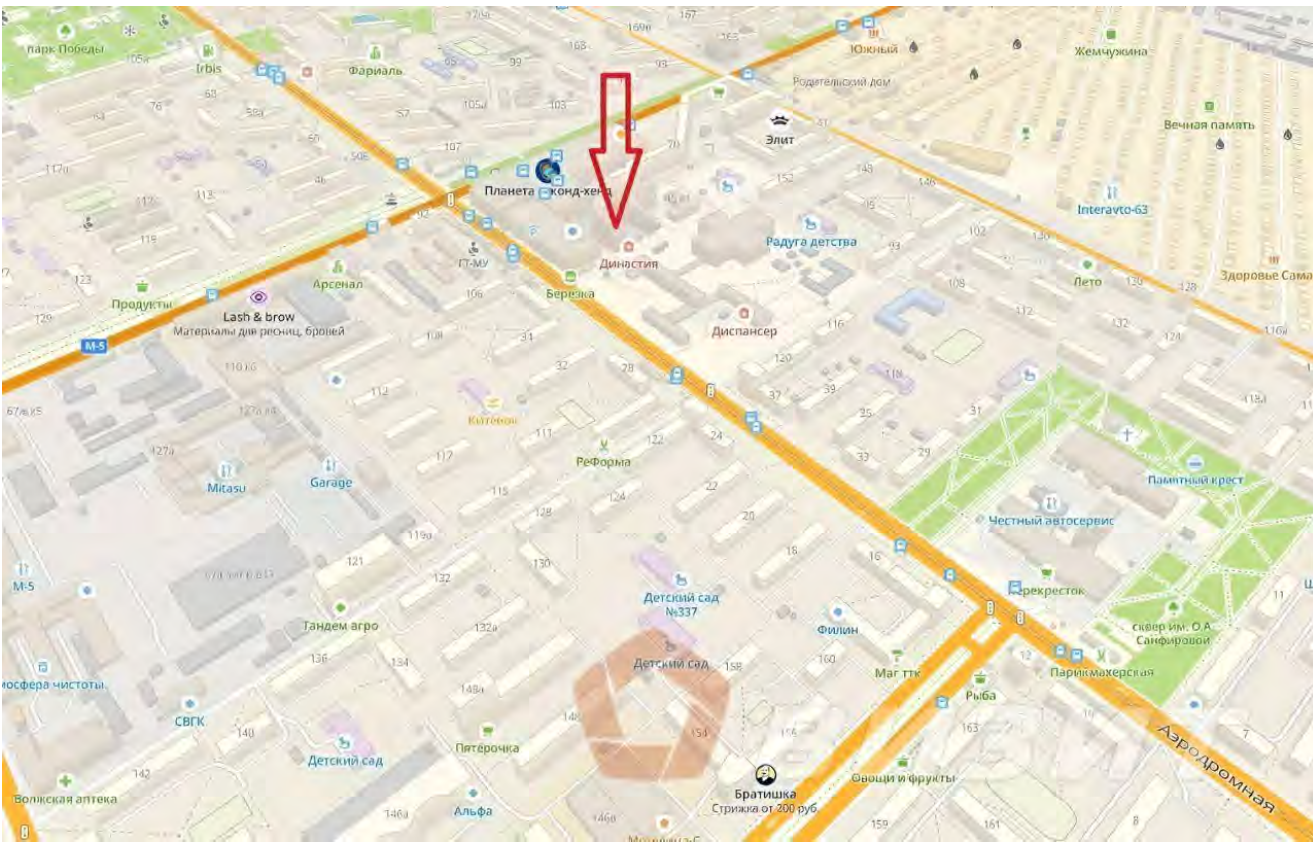
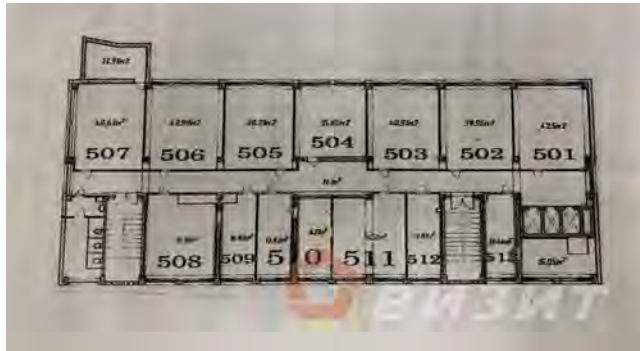




 [Отзыв о сайте](#)



Отзыв о сайте





Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 60 м²

27 000 ₺

В МЕСЯЦ

5 400 ₺ в год за м², без залога

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 987 819-18-41

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ



Компания
На Авито с сентября 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр



О помещении

Общая площадь: 60 м²

Этаж: 7

Отделка: чистовая

Планировка: кабинетная, открытая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

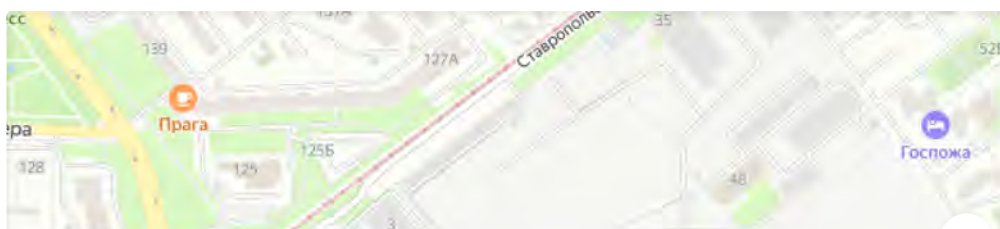
Расположение

Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 44А

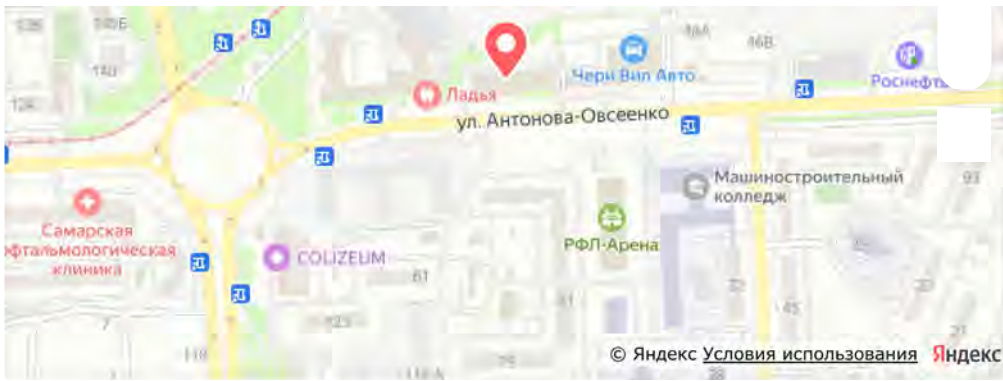
Советская 🚶 16–20 мин. Победа 🚶 16–20 мин.

Спортивная 🚶 21–30 мин.

Скрыть карту



Сообщения 283



Описание

Сдается в аренду офис с евроремонтom. Помещение разделили на три кабинета. Качественный ремонт, яркое освещение, 2 кондиционера в подарок. На 1 этаже находится столовая, круглосуточная охрана. На территории имеется закрытая парковка.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 3157030022 · 22 ноября в 10:49 · 1045 просмотров (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

Арендодатели в этой категории ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

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

Сообщения

284





Все категории Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

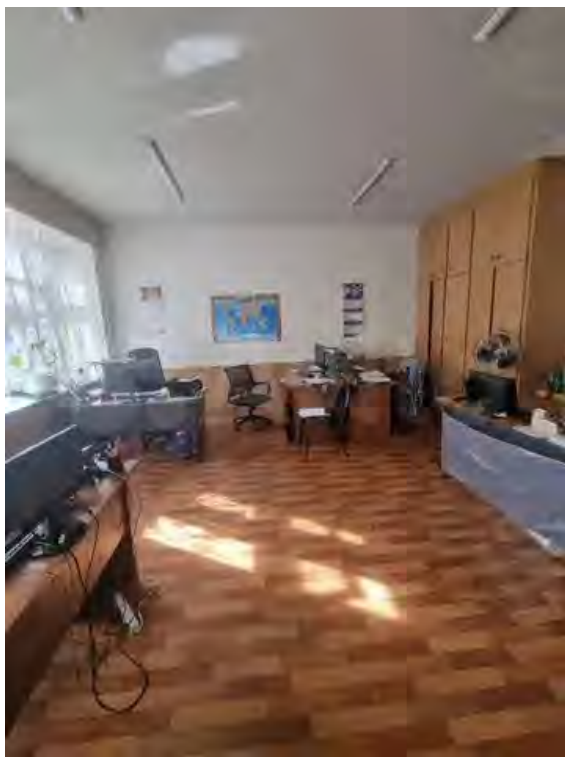
Офис, 61.1 м²

30 550 ₽ в месяц

6 000 ₽ в год за м², залог 30 550 ₽

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

8 987 910-58-89



ООО "Волга-риэлт"

Компания

На Авито с апреля 2011

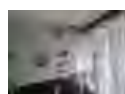
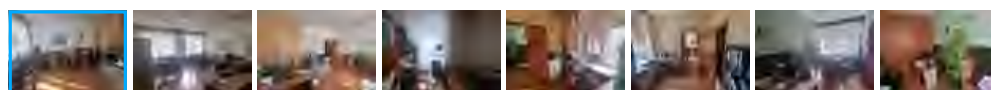
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей



О помещении

Общая площадь: 61.1 м²

Этаж: 3

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Платежи включены: коммунальные

Расположение

Самарская область, г.о. Самара, Октябрьский район, ул.

Советской Армии, 181

Спортивная 🚶 от 31 мин. Советская 🚶 от 31 мин.

Победа 🚶 от 31 мин.

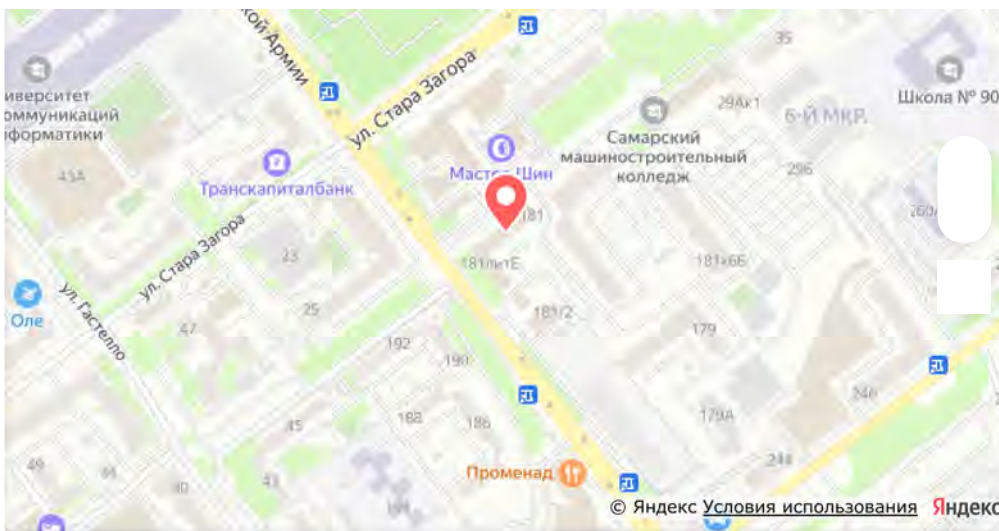
[Скрыть карту](#)



Сообщения

285





Описание

- Сдам в аренду офисное помещение а 3 этаже
- Хороший ремонт
- Без мебели
- 4 смежные кабинета (13,9+9,2+6,5+31,5) кв м
- Кондиционер не рабочий
- Цена с учетом коммунальных платежей, отдельно оплата за уборку в помещении.
- Предоставляем юридический адрес.
- Освободится с 1 ноября

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная

№ 3409592480 · 2 ноября в 08:16 · 462 просмотра (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

Арендодатели в этой категории ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

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

Сообщения

286



Офис, 210 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95/1



136 500 ₽/мес.

[Только на Циан](#)

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр	7 800 ₽ в год
Налог	НДС включен: 22 750 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

+7 967 723-93-15

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лайф Групп

🔧 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Площадь
210 м²



Этажей
4



Помещение
Свободно

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](#)

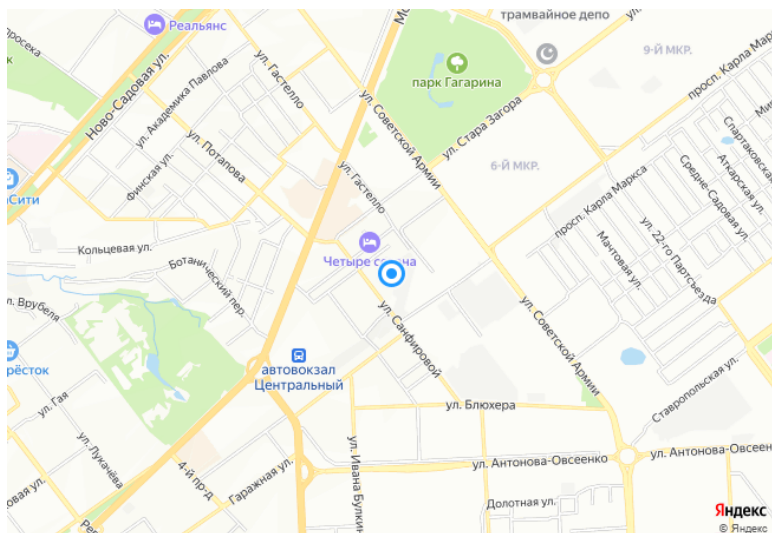
😊 [Отзыв о сайте](#)

Сдается офисное помещение на 4-ом этаже, 4-х этажного отдельно стоящего офисного здания. В помещении выполнен хороший ремонт. 7 изолированных кабинетов с окнами и кондиционерами. По факту возможно их объединить и сделать последовательными. Есть своя небольшая кухня. В арендную стоимость входят коммунальные платежи и уборка офисов. В окружение офиса много магазинов разных форматов, кафе, столовые, аптеки и т.д. В шаговой доступности остановки общественного транспорта.

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

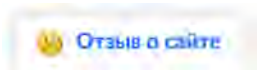
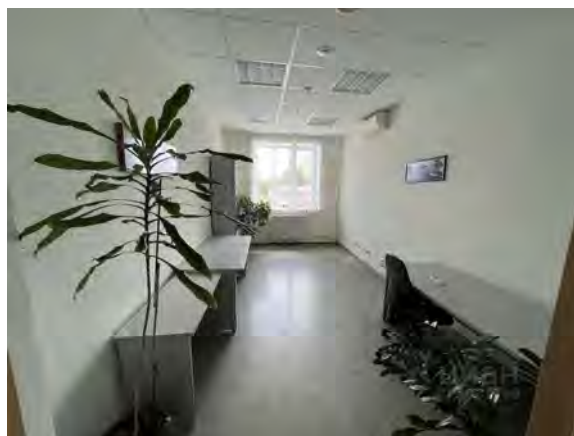
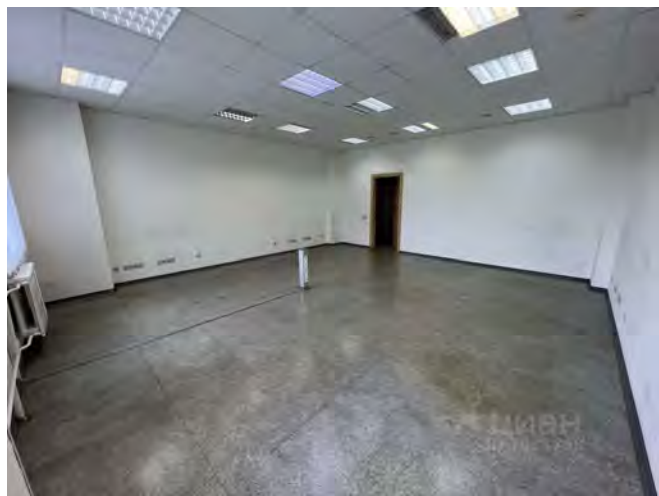
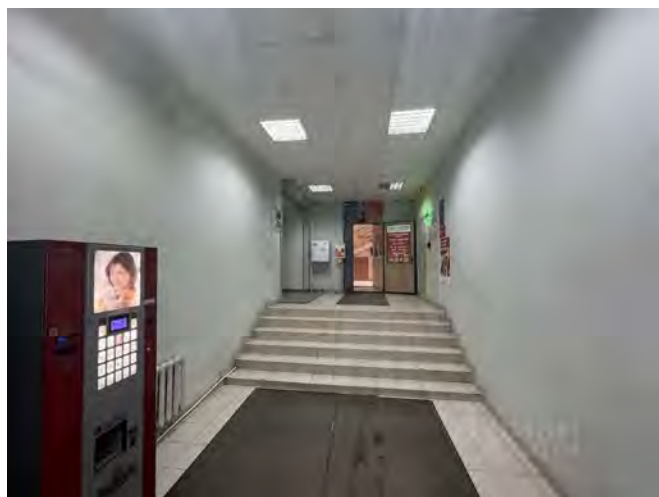
+7 967 723-93-15

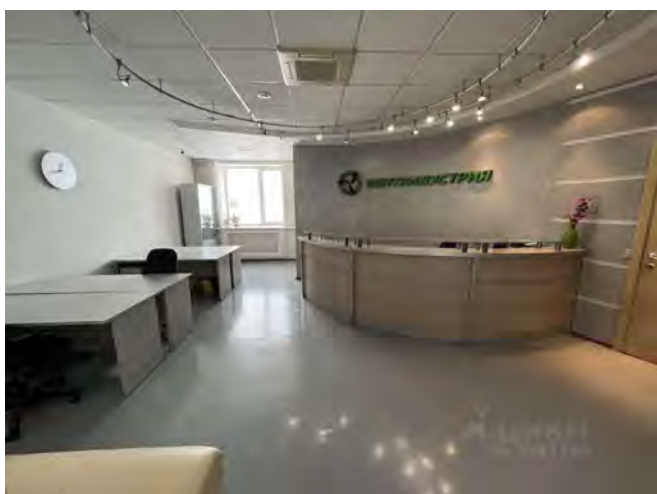
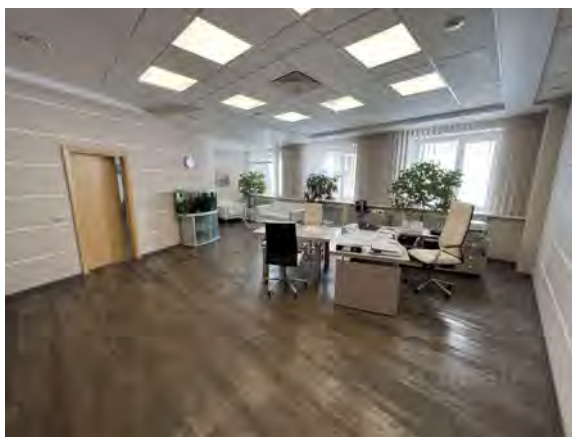


Общая площадь

210 м²









Офисное помещение с лифтом и парков... 25 000 Р в месяц

Стриго Владислав 8 987 160-49-43



Все категории Поиск по объявлениям

Найти Самар, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офисное помещение с лифтом и парковкой

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

25 000 Р В МЕСЯЦ

6 000 Р в год за м², без залога,
без комиссии

8 987 160-49-43

ГК Визит

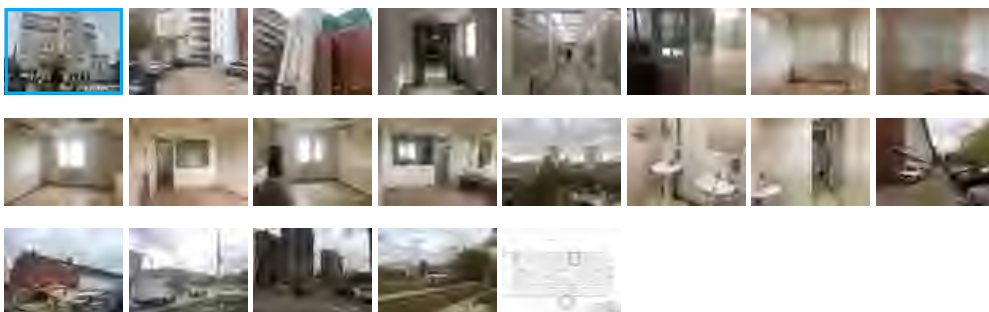
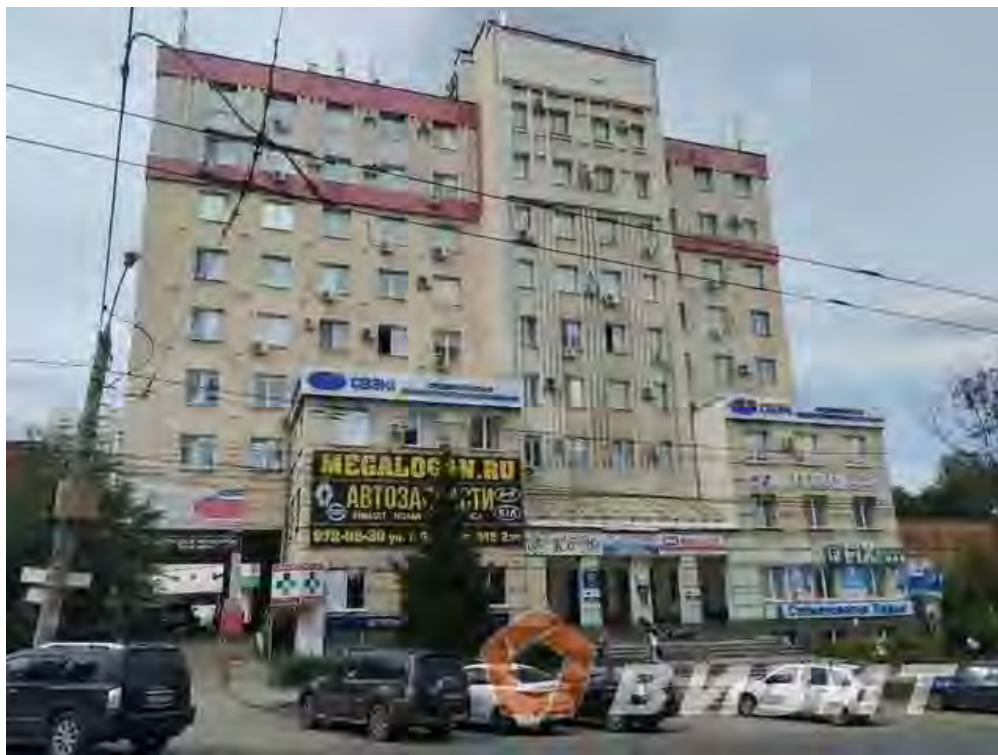
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Стриго Владислав



О помещении

Общая площадь: 50 м²

Этаж: 6

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Самарская область, Самара, Ставропольская ул., 3

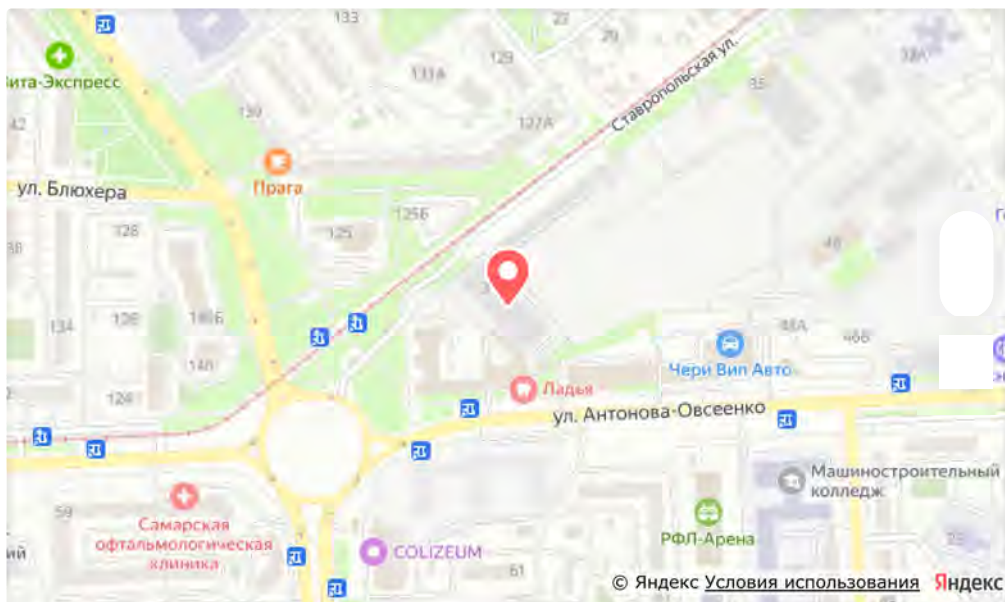
Сообщения

292



Офисное помещение с лифтом и парков... 25 000 ₽ в месяц

Стриго Владислав



Описание

Сдам в аренду офисное помещение.

г. Самара, Советский район, улица Ставровольская, дом 3.

Ближайшее пересечение с ул. Советской Армии и Антонова-Овсенко.

Этаж/этажность 6/6.

Общая площадь: 50 м²

Высота потолков: 3 м.

Отдельный вход, индивидуальный лифт и лестница.

- центральное отопление
- электроснабжение
- водоснабжение/водоотведение
- система приточной - вытяжной вентиляции.
- система кондиционирования - система пожарной и охранной сигнализации.

Есть прилегающая территория для парковки автомобилей.

Ремонт в помещении: пол - линолеум, стены - краска, потолок - армстронг, освещение - светодиодное.

В ближайшем окружении располагаются: большой жилой массив, ГСК, ФиксПрайс, Автосалон, Аптека, Салон красоты и другие офисы

Остановка общественного транспорта в 90м.

Площадь предлагаемых помещений: от 50 м² до 87,2 м².

Возможен демонтаж гипсокартонных стен для объединения площади.

Возможное использование: любой вид коммерческой деятельности.

Стоимость аренды 25 000 рублей +к/у оплачиваются отдельно.

Сообщения

293



Офисное помещение с лифтом и парков... 25 000 ₽ в месяц

Стриго Владислав

Стриго Владислав

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

№ 3358788562 · 27 ноября в 08:59 · 187 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

Арендодатели в этой категории ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

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

Сообщения

294





Все категории Поиск по объявлениям

Найти

📍 Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

Офис, 89.7 м²

29 000 ₽ в месяц

3 880 ₽ в год за м², залог 29 000 ₽

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

8 987 920-54-72



Евгения

Арендодатель

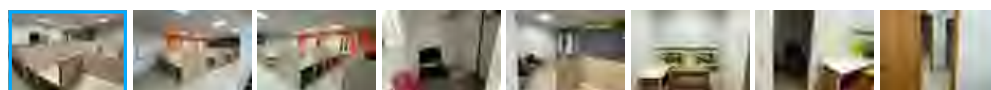
На Авито с марта 2014

Завершено 23 объявления

Документы проверены

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



О помещении

Общая площадь: 89.7 м²

Этаж: 4

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 2 мес.

Расположение

Самарская область, Самара, Революционная ул., 70с3

Гагаринская 🚶 11-15 мин. Московская 🚶 16-20 мин.

Спортивная 🚶 21-30 мин.

Скрыть карту



Сообщения

295





Описание

Сдаю в аренду офис на Революционной 70, общей площадью 89,7 кв.м., в отличном состоянии, можно с мебелью.

Имеется телефонная связь и интернет, кондиционер, санузел, парковка. Офис находится в географическом центре города.

Можем предоставить Юр.адрес!

29 000 р. в мес. + КУ. Есть другие офисы в Самаре. Звоните!

Звоните и пишите, отвечаю на звонки пн - пт с 9 до 18ч. Не риелтор.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная

№ 2673038151 · 28 ноября в 12:16 · 914 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

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

Сообщения

296



Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>