

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор



В.Д. Филатов

Экз. № \_\_\_\_\_

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-105-47-0324-04

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:

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

по адресу:

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

по состоянию на 15 марта 2024 года.

(дата составления отчета: 15 марта 2024 года)

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ОКБС»

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 15 марта 2024 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 марта 2024 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	7 658 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	13 383 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	7 434 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	8 817 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	1,00

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	7 831 000,00
---	---	-------------------	---	----------	--------------

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>7</b>
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	7
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	8
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ .....	9
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>10</b>
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	13
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	15
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	16
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	16
<b>3</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>17</b>
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	17
3.2	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ .....	19
3.3	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ .....	20
3.3.1	Заявление оценщика.....	20
3.3.2	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	20
3.3.3	Сведения о независимости оценщика .....	20
<b>4</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>22</b>
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: .....	22
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: .....	22
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	22
<b>5</b>	<b>ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>25</b>
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	25
6.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	25
6.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....	25
6.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
6.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
6.5.1	Местоположение на карте.....	37
6.5.2	Данные портала Rosreestr.ru .....	39
6.5.3	Определение класса объекта оценки: .....	42
<b>7</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>44</b>
7.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	44

7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	53
7.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
7.3.1	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки .....	54
7.3.2	Краткое описание Г.Самара .....	54
7.3.3	Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.....	59
7.3.4	Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года .....	71
7.3.5	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 81	
7.3.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	81
7.3.7	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	82
7.3.8	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	85
8	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>	<b>86</b>
9	<b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>90</b>
9.1	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	90
9.2	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	90
9.3	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	95
9.3.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	96
9.3.2	Доходный подход .....	98
9.3.3	Затратный подход .....	101
9.4	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	102
10	<b>Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером : 63:01:0622001:405 .....</b>	<b>104</b>
11	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>108</b>
11.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ – ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	109
11.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....	110
11.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:408 .....	116
11.2.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:410 .....	120
11.2.3	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:413 .....	124
11.2.4	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:412 .....	128
11.3	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ, РУБ.	
	132	

<b>12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>133</b>
12.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ .....	134
12.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....	136
12.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:408 .....	144
12.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:410 .....	148
12.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:413 .....	152
12.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:412 .....	156
12.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	160
12.4 ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК .....	160
12.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	161
12.6 ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	161
12.7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	167
12.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ .....	168
12.9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	169
12.10... СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ, РУБ. ....	174
<b>13 Определение справедливой стоимости помещений (ЕОН), Согласование результатов.....</b>	<b>175</b>
13.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами .....	175
13.2 Результаты согласования.....	177
<b>14 Определение справедливой стоимости земельного участка.....</b>	<b>178</b>
14.1.1 Расчет стоимости объектов оценки .....	179
<b>15 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>180</b>
<b>16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>182</b>
<b>17 ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>183</b>

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

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

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911049
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911541
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911858
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912387

5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №47 от 01 марта 2024 года



### 1.3 Результаты оценки

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 15 марта 2024 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	7 658 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	13 383 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	7 434 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	8 817 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	1,00
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	7 831 000,00

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	15 марта 2024 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №47 от 01 марта 2024 года
<b>Оценка проводится в соответствии</b>	С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	<p>Справедливая стоимость.</p> <p><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).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p>
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №47 от 01 марта 2024 года
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный».
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</li> <li>• Пользователи Объекта оценки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• Дата оценки: 15 марта 2024 года;</li> <li>• Предполагаемое использование Объекта оценки – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее</li> </ul>

	использование Объекта оценки (пункты 6, 17 ФСО II); Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	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).
<b>Специальные и иные допущения</b>	Отсутствуют.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.
<b>Ограничения оценки</b>	Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	Информация предоставляется в электронном виде, а также в бумажном виде, заверенная подписью и печатью Заказчика. Состав документов и материалов см. в соответствующем разделе Отчета.
<b>Собственник имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..
<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
<b>Дата составления отчета:</b>	15 марта 2024 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 01 марта 2024 года по 15 марта 2024 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-105-47-0324-04
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5

<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Телефон:</b>	(499) 502-82-03
<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45
<b>ОГРН:</b>	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
<b>Расчетный счет:</b>	40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	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.
<b>Форма отчета:</b>	письменная

## 2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911049
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911541
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911858
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912387
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024- 72908150
---	---	-------------------	---	----------	--------	-------------------	--

## 2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

	<p>предприятия (бизнеса)».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года.</li> </ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО «ОКБС»</li> <li>• ИНН 7701951014</li> <li>• Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. <a href="http://www.okbs.ru">www.okbs.ru</a>.</li> </ul> <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
--	--

### 2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

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

- Не привлекались.

### 2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

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

- Не привлекались.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно п. 1 ст. 35 Земельного Кодекса РФ «1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком» (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ). Следовательно, каждому собственнику помещения/помещений принадлежит доля в правах на земельный участок с учетом долей в праве собственности. Наиболее типично доля оцениваемого земельного участка в праве собственности определяется пропорционально общим площадям помещений, находящихся в собственности. Оценщик вводит допущение, доля в праве 284/1000 на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0622001:218 приходится на оцениваемые нежилые помещения.

Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

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

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

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

в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.

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

### 3.2 Консолидация активов

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

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
- (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 Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ<sup>1</sup> для целей настоящей оценки.

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

---

<sup>1</sup> 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.

### **3.3 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя**

#### **3.3.1 Заявление оценщика**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.3.3 Сведения о независимости оценщика**

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
общей площадью 3 013,00 кв.м.

---

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./

15 марта 2024 года

## 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 15 марта 2024 года.

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

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

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

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

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

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



## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Выписка из ЕГРН	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911049
2	Выписка из ЕГРН	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911541
3	Выписка из ЕГРН	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911858
4	Выписка из ЕГРН	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912387
5	Выписка из ЕГРН	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844
6	Выписка из ЕГРН	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

### 6.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.<sup>2</sup>

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

### 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 получить

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

доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

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

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

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

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

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

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

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

### 6.4 Фотографии объекта оценки

















## 6.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

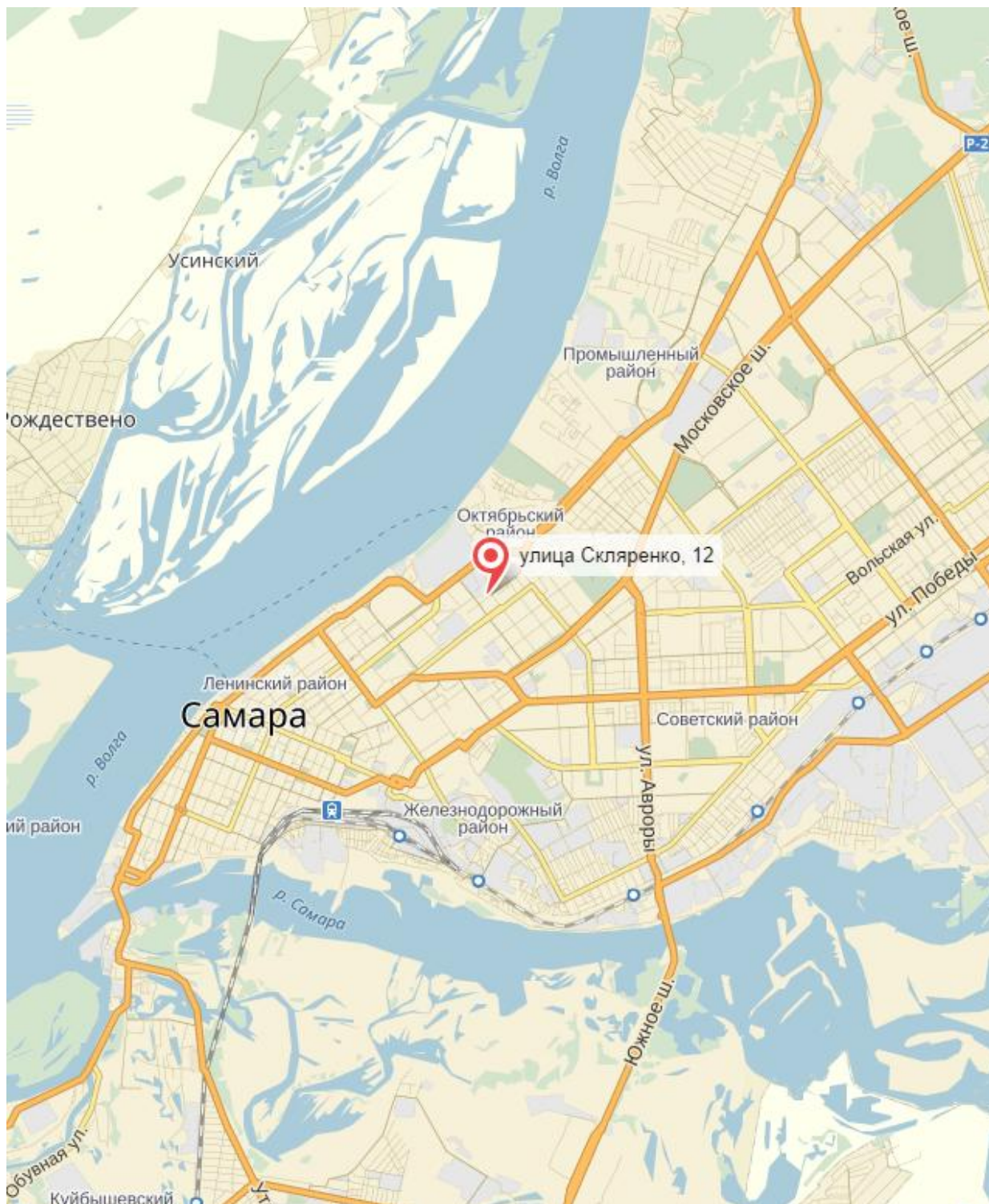
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12.

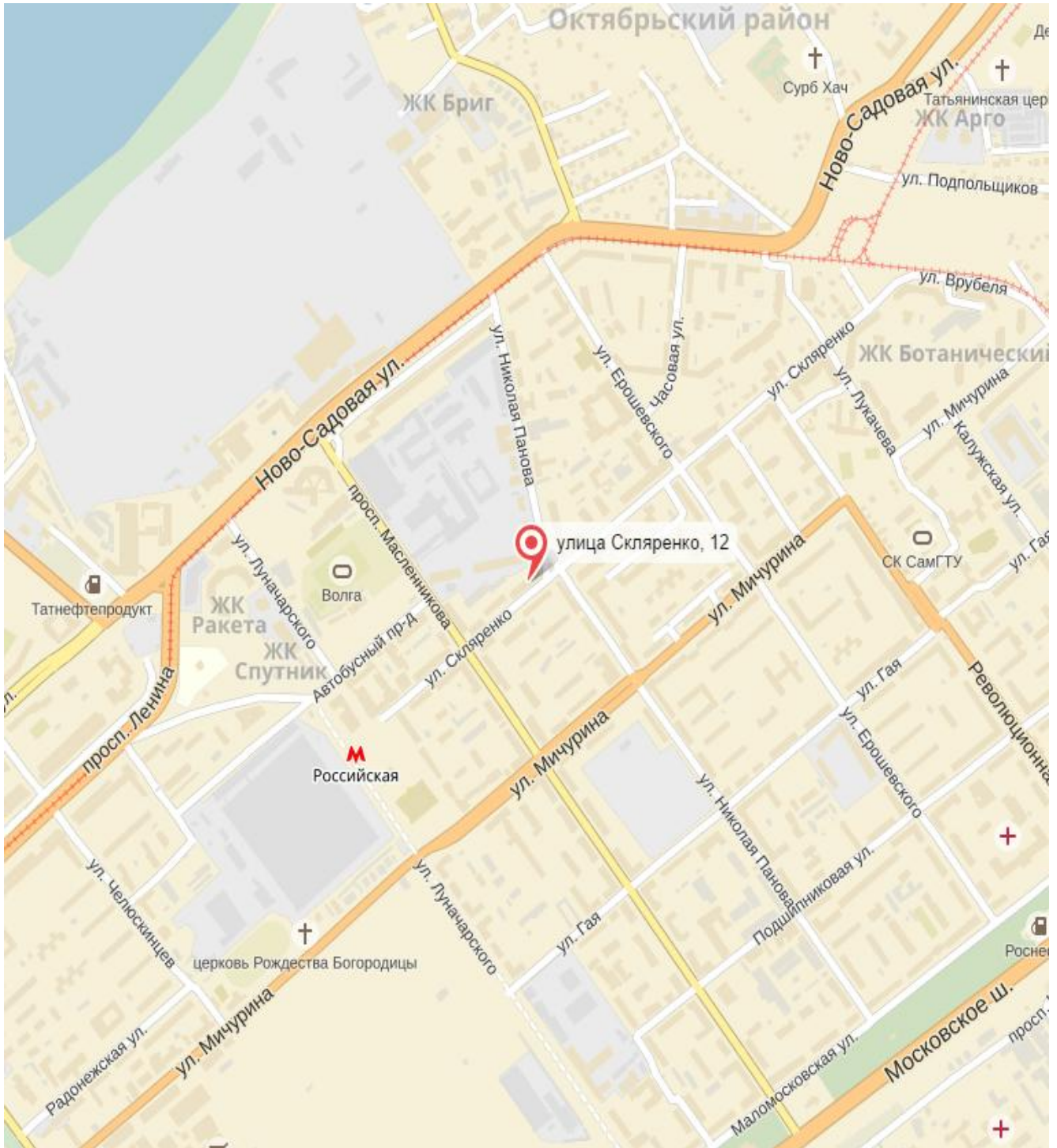
№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Состояние отделки
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911049	Требуется косметического ремонта
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911541	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911858	Требуется косметического ремонта
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912387	Требуется капитального ремонта
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844	Требуется косметического ремонта

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024- 72908150	-
---	---	-------------------	---	----------	--------	-------------------	--	---

### 6.5.1 Местоположение на карте





## 6.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911049	4 098 714,41
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911541	7 023 975,86
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911858	4 116 978,27
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912387	7 167 514,58
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844	1 850 737,74

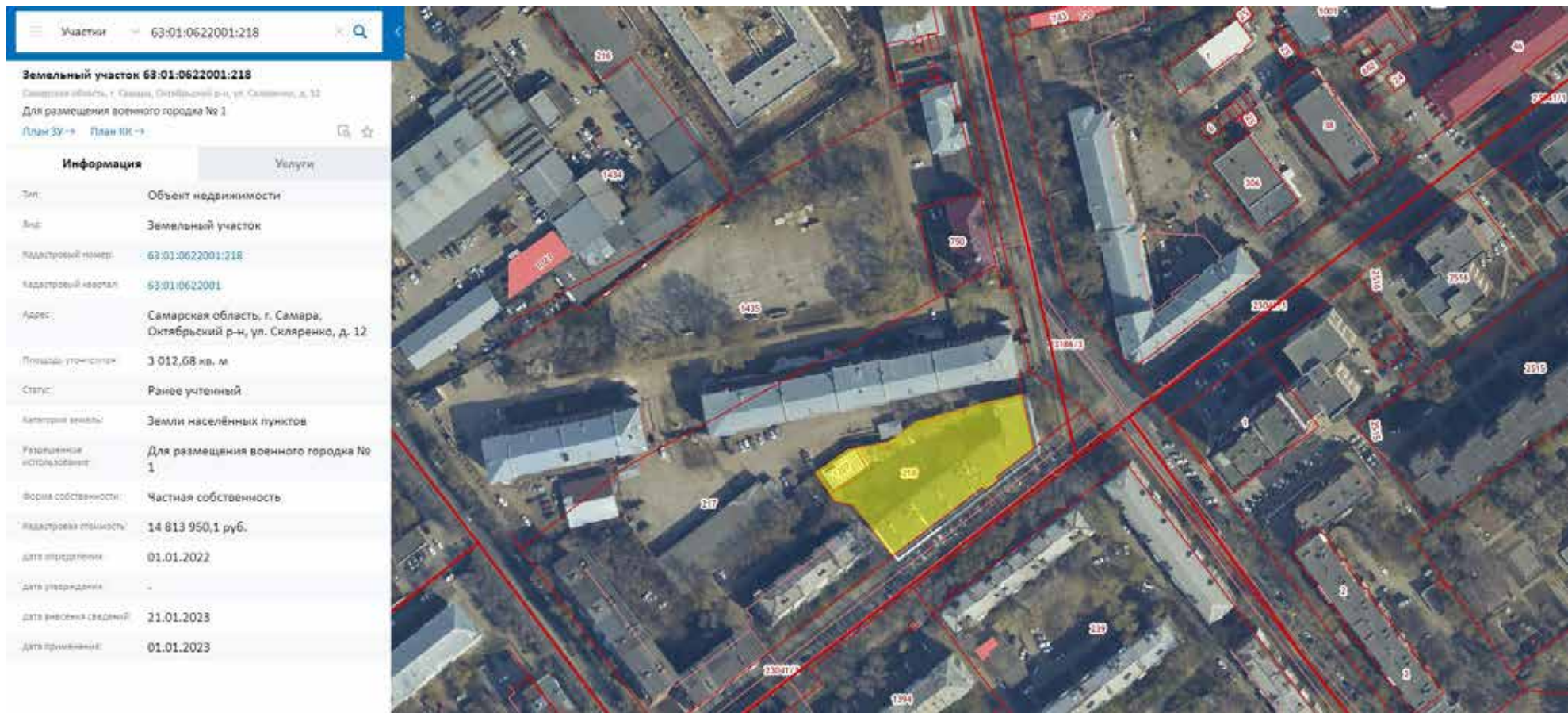
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150	14 813 950,10
	<b>Итого:</b>			<b>1 664,20</b>				<b>39 071 870,96</b>

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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.



### 6.5.3 Определение класса объекта оценки:

#### Краткая классификация офисной недвижимости:

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

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

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

Отметим, что первая оценка Росстата по ВВП за 2023 год была опубликована уже 7 февраля. Так, данным ведомства, по итогам 2023 года ВВП страны составил 171 041 млрд руб., увеличившись в номинальном выражении на 10,1%. При этом в реальном выражении рост ВВП составил 3,6%.

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

По данным Росстата, в декабре 2023 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% к соответствующему периоду 2022 года после роста на 4,3% в ноябре. По итогам 2023 года промышленное производство выросло на 3,5%. При этом ведомство сообщило, что уточнило данные за 2022 год и с января по ноябрь 2023 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что с учетом пересмотренных данных, в декабре снижение в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» усилилось с 0,7% месяцем ранее до 1,1%. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» рост замедлился до 5,1% после 8,9% в ноябре. Что касается сегмента «**Электроэнергия, газ и пар**», то здесь снижение в ноябре на 0,7% сменилось ростом в декабре на 1,6%. В сегменте «**Водоснабжение**», в свою очередь, рост выпуска в декабре ускорился до 5,4% после увеличения на 1,1% месяцем ранее.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-47-0324-04
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

#### Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'23	-1,3	+11,0	+2,0	+0,4
Сентябрь'23	-0,8	+11,6	-3,1	-1,5
Октябрь'23	-0,3	+10,0	+1,0	+1,2
Ноябрь'23	-0,7	+8,9	-0,7	+1,1
<b>Декабрь'23</b>	<b>-1,1</b>	<b>+5,1</b>	<b>+1,6</b>	<b>+5,4</b>
<b>2023 год</b>	<b>-1,3</b>	<b>+7,5</b>	<b>+0,2</b>	<b>-2,5</b>

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в декабре было обусловлено ухудшением динамики в сегментах **«Добыча полезных ископаемых»** и **«Обрабатывающие производства»**. При этом сектора **«Электроэнергия, газ и пар»** и **«Водоснабжение»** оказали поддержку общему индексу промышленного производства. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

#### Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	2023 год	Декабрь 2023 / Декабрь 2022	2023 / 2022
Добыча угля, млн тонн	430,0	-10,7%	-1,0%
Природный газ, млрд м3	533,0	+3,1%	-7,5%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	32,9	+6,6%	-2,4%
Мясо скота, млн тонн	3,6	+5,6%	+5,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	5,0	-0,2%	-0,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,4	-7,0%	+6,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	204,0	+2,4%	+1,2%
Спецодежда прочая, млрд руб.	51,9	-30,7%	+24,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,3	-4,5%	-5,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	28,5	-1,4%	+1,8%
Цемент, млн тонн	62,9	+5,1%	+3,1%
Бетон товарный, млн м3	67,1	+3,7%	+10,4%
Прокат готовый, млн тонн	64,2	+6,5%	+4,6%
Трубы стальные, млн тонн	13,5	-5,1%	+2,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	537,0	+34,2%	+19,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	168,0	+9,7%	+19,3%

В **добывающем** сегменте отметим ускорение снижения добычи угля с 7,7% до 10,7%. Динамика добычи **природного газа** в отчетном периоде оставалась положительной, темпы роста повысились с 1,9% в ноябре до 3,1% в декабре. При этом за 2023 год падение добычи составило 7,5% (сократилось с 8,5% за 11 месяцев). Что касается **СПГ**, то в последние месяцы объемы его добычи увеличивались после волатильной динамики в августе-октябре. Так, в

ноябре добыча выросла на 4,1%, а в декабре темпы ее роста ускорились до 6,6%. Тем не менее, по итогам года добыча снизилась на 2,4%.

В продовольственном сегменте в декабре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство **мяса скота** увеличилось на 5,6%, а по итогам 2023 года выпуск вырос на 5%. Производство **мяса птицы** снизилось на 0,2%, при этом за год выпуск показал аналогичную динамику. Снижение производства **рыбной продукции** в декабре ускорилось до 7% после 4% месяцем ранее, при этом по итогам года роста производства составил умеренные 6,8%.

В легкой промышленности производство **спецодежды** начало снижение - в декабре выпуск упал на 30,7% после увеличения на 3,9%. За прошедший год объемы производства спецодежды выросли на 24,3%. Выпуск **трикотажных и вязаных изделий** перешел к увеличению, в декабре выпуск прибавил 2,4%. При этом за год производство этой позиции увеличилось на 1,2%.

Динамика производства **стройматериалов** в декабре оказалась разнонаправленной. Небольшие темпы роста показали объемы **товарного бетона** (+3,7%), а по итогам года выпуск увеличился на 10,4%. **Готовый прокат** в декабре вырос на 6,5%, однако за весь год положительная динамика составила всего +4,6%. Что касается **строительных блоков**, то их выпуск в декабре сократился на 1,2%, по итогам года увеличился на 1,8%. Наиболее сильную отрицательную динамику из всех стройматериалов в декабре показали **керамические кирпичи**, выпуск которых в декабре сократился на 4,5%. По итогам года их выпуск снизился на 5,9%.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась преимущественно положительной. Исключением выступило производство **стальных труб** (-5,1% в декабре), однако в целом за 2023 год выпуск увеличился на 2%. В остальном, производство **готового проката** увеличилось на 6,5% после роста на 8,4% в ноябре (по итогам завершившегося года рост выпуска составил 4,6%). Что же касается выпуска автомобилей, то в декабре темпы роста производства как по легковым, так и по грузовым транспортным средствам замедлились, но рост выпуска **легковых автомобилей** в декабре все еще был значительным – он превышал 34%. Вместе с этим выпуск **грузовых авто** увеличился в декабре всего на 9,7% после роста в ноябре в 2,7 раза. Примечательно, что по итогам 2023 года рост выпуска как легковых, так и грузовых автомобилей оказался примерно на одном и том же уровне – около 19%.

Переходя к финансовым результатам организаций, отметим, что в конце января Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2023 года. Этот показатель составил 32,07 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 22,93 трлн руб. Таким образом, рост накопленной с начала 2023 года сальдированной прибыли ускорился до 26,5% после увеличения на 24,3% по итогам января-сентября 2023 года.

Показатель	Январь-ноябрь	Справочно:
	2023 г.	Январь-ноябрь 2022 г
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 32 071,8	+ 24 629,2
Доля убыточных предприятий	26,1%	27,6%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

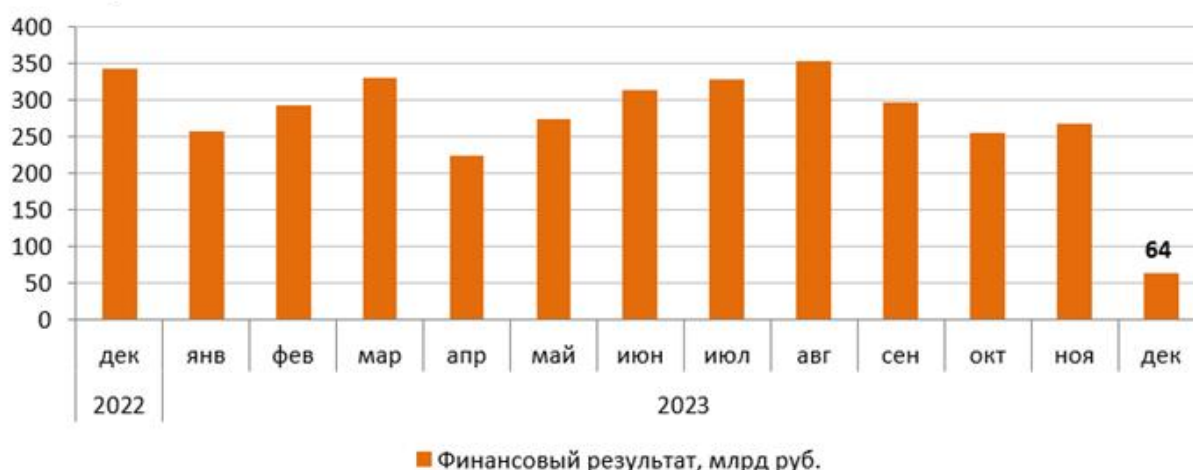
Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-ноябре 2023 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2023 г. / Январь-ноябрь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+644,2	-1,5%
Добыча полезных ископаемых	+6 377,2	+8,0%
Обрабатывающие производства	+8 890,1	-3,3%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т. ч.:	+1 911,8	> в 2,1 раза
производство, передача и распределение электроэнергии	+1 843,7	> в 2,1 раза
Водоснабжение	+90,4	+29,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 212,6	+20,5%
Строительство	+697,1	+69,7%
Транспортировка и хранение, в т.ч.:	+2 153,8	+34,5%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+46,5	> в 2,2 раза
Почтовая связь и курьерская деятельность	-9,4	-
Информация и связь	+803,4	+62,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+68,1	+10,8%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность** (зафиксирован убыток в 9,4 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась преимущественно положительной по сравнению с ситуацией месяцем ранее, когда картина по видам деятельности была разнонаправленная. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (рост в 2,1 раза) на фоне аналогичной динамики **Производства, передачи и распределения электроэнергии**. Кроме того, **Строительство** нарастило свой финансовый результат на 69,7%, сегмент **Информация и связь** – на 62,6%, финрез в **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте** вырос в 2,2 раза. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в **Обрабатывающих производствах** (-3,1%). Помимо этого, в **Сельском хозяйстве** снижение финреза составило 1,5%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в декабре 2023 года составила 64 млрд руб., что в четыре раза ниже результата ноября (268 млрд руб. месяцем

ранее. По пояснениям Банка России, снижение прибыли вызвано ростом расходов на резервы и операционных расходов, в том числе на рекламу и персонал. При этом балансовая чистая прибыль в размере 176 млрд руб. была завышена на дивиденды, выплаченные внутри одной банковской группы (112 млрд руб.). По итогам 2023 года сектор заработал прибыль в размере 3,3 трлн руб. по сравнению с убытком в 117 млрд руб. за аналогичный период 2022 года.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря 2023 года отмечает, что темп роста **корпоративного кредитования** замедлился до 1,8% (1,3 трлн руб.) после 2% месяцем ранее, однако он по-прежнему остается сравнительно высоким для декабря. Банк России поясняет, что одна из причин такой динамики – потребность компаний в заемных средствах для финансирования текущей деятельности, так как под конец года бюджетные выплаты не были доведены до всех исполнителей госконтрактов, а оставались на счетах в Федеральном казначействе. По итогам 2023 года корпоративные кредиты выросли на 20,1%, что значительно выше результата за 2022 год (14,3%). Что касается **ипотечных кредитов**, то в декабре ипотека продолжала расти высокими темпами (по предварительным данным, на 2,9%), несмотря на ужесточение условий по льготным программам и рост рыночных ставок. В декабре было выдано ипотечных кредитов на 785 млрд руб. после 726 млрд руб. в ноябре. По итогам 2023 года ипотечный портфель вырос на рекордные 34,5%.

По состоянию на конец года объем портфеля составил 18,2 трлн руб.

Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что оно сократилось на 0,1% на фоне существенного ужесточения критериев отбора заемщиков банками и ростом ставок по кредитам. В целом за 2023 год потребительские кредиты выросли на 15,7% по сравнению с низким результатом кризисного 2022 года (+2,7%).

Отметим также, что в декабре темп роста средств **юридических лиц** ускорился в два раза по сравнению с динамикой в ноябре (+5,2% или 2,7 трлн руб. после +2,6% месяцем ранее). По данным ЦБ, в значительной степени такая динамика связана с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов. По итогам 2023 года прирост средств компаний достиг



14,7%, что почти на треть ниже результата за 2022 год (+20,6%). В основном рост средств коснулся компаний из нефтегазовой, горнодобывающей и металлургической отраслей из-за притока экспортной выручки. Что же касается **средств населения**, то в декабре произошел их существенный приток, который сопоставим с ростом за декабрь 2022 года (6,9% против 7,6% годом ранее). Причинами стали традиционное авансирование январских пенсий (которые дополнительно были проиндексированы), а также выплата социальных пособий и годовых бонусов. В целом за прошедший год средства населения выросли на 7,4 трлн руб. (+19,7%), что почти в 3 раза выше, чем в 2022 году (+6,9%). Такой значительный рост произошел благодаря социальным и бюджетным выплатам, росту заработных плат населения, а также возврату наличных денег в банки на фоне роста ставок по вкладам. На конец 2023 года размер средств населения составил 44,9 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в январе 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,07-0,26%. За январь рост цен составил 0,86% (в декабре прошлого года инфляция составила 0,84%). В годовом выражении по состоянию на 1 февраля потребительские цены выросли на 7,44% (месяцем ранее инфляция в годовом выражении составляла 7,42%).

#### Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

Месяц	2023	2022
Октябрь	0,83%	0,18%
Ноябрь	1,11%	0,37%
Декабрь	0,73%	0,78%
	2024	2023
Январь	0,86%	0,84%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне некоторого увеличения средней цены на нефть по итогам января, по сравнению с декабрем 2023 года, средний курс рубля за месяц незначительно укрепился. Так, среднее значение курса доллара в январе 2024 года составило 88,7 руб. после 90,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец января его значение составило 89,3 руб. после 89,7 руб. месяцем ранее.

#### Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'23	97,4	93,2	97,1
Ноябрь'23	93,2	88,9	90,4
Декабрь'23	88,9	89,7	90,8
Январь'24	89,7	89,3	88,7

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

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** упало по сравнению со значением в 2022 году на 78,7%, с \$238,0 млрд до \$50,6 млрд. Определяющую роль в этом падении сыграло сокращение статьи «**Товары и услуги**» (сальдо). Она упала на 70,9% до \$85,4 млрд на фоне сокращения экспорта товаров и услуг и роста их импорта. Общий же экспорт товаров и услуг снизился на 27,5% и составил \$464,6 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, увеличение импорта (+9,2%) до 379,2 млрд, вероятно, было поддержано переориентацией на альтернативных поставщиков, механизмом параллельного импорта товаров, а также отражало расширение внутреннего спроса. При этом, восстановление импорта, которое оказывало давление на курс в I полугодии, приостановилось в III квартале, а в IV квартале началось его сокращение. Рост стоимостного объема импорта замедлился, в том числе в связи с ослаблением рубля, замедлением роста внутреннего спроса, в том числе из-за ужесточения денежно-кредитной политики, и накопленных в предыдущие периоды запасов.

Что касается статьи «**Баланс первичных и вторичных доходов**», то в 2023 году дефицит по ней сократился на 36,9%, до \$34,9 млрд на фоне уменьшения объема начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов, включая дивиденды. Объем доходов к получению сократился на 13,2% до \$44,7 млрд, в то время как объем доходов к выплате упал на 25,5% и составил \$79,6 млрд.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	2023 г.		Справочно:	
	IV кв.	2023 г.	2022 г.	2023 / 2022
Счет текущих операций	11,1	50,6	238,0	-78,7%
Товары и услуги	21,4	85,4	293,4	-70,9%
Экспорт	117,2	464,6	640,7	-27,5%
Импорт	95,8	379,2	347,4	+9,2%
Баланс первичных и вторичных доходов	-10,3	-34,9	-55,3	-36,9%
Доходы к получению	10,6	44,7	51,5	-13,2%
Доходы к выплате	20,9	79,6	106,8	-25,5%

Переходя к **сальдо финансового счета**, нужно отметить, что отличительной особенностью 2023 года стало то, что оно сформировалось почти полностью **чистым приобретением финансовых активов** (\$50 млрд из \$56 млрд). При этом годом ранее сальдо финансового счета распределилось почти поровну между **чистым приобретением зарубежных финансовых активов** (\$109 млрд) и **чистым погашением обязательств** (\$126 млрд). Значение **сальдо финансового счета** по итогам 2023 года упало на 76% с \$234,8 млрд до \$56,3 млрд на фоне снижения доходов резидентов страны.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-47-0324-04
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2023 г.	2023 г.	2022 г.	2023 / 2022
Сальдо финансового счета (чистое кредитование / чистое заимствование)	16,6	56,3	234,8	-76,0%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-7,3	-6,2	-126,1	-95,1%
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	9,3	50,2	108,7	-53,8%
Чистые ошибки и пропуски	4,3	-4,1	-5,9	-30,5%

Таким образом, **сальдо финансового счета** в отчетном периоде упало как на фоне сокращения объема погашений обязательств, так и на фоне более низкого объема приобретения иностранных финансовых активов.

Показатель	1.01.24	1.01.23	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	326,589	383,634	-14,9%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	598,592	581,989	+2,9%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 января 2024 года за год сократился на 14,9%, составив \$326,6 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов (-18,0%, до \$199,4 млрд). На фоне такой динамики величины внешнего долга, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 2,9%, и по состоянию на 1 января 2024 года составил \$598,6 млрд.

**Выводы:**

- **ВВП по итогам 2023 года составил 171,04 трлн руб., увеличившись в номинальном выражении на 10,1%. При этом рост в реальном выражении составил 3,6%;**
- **Промпроизводство в декабре 2023 года в годовом выражении выросло на 2,7% после увеличения на 4,5% месяцем ранее. По итогам 2023 года промпроизводство увеличилось на 3,5%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 11 месяцев 2023 года составил 32,07 трлн руб., увеличившись на 36,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;**
- **На потребительском рынке в январе 2024 года цены выросли на 0,86% после увеличения цен на 0,73% в декабре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция ускорилась до 7,44% после 7,42% месяцем ранее;**

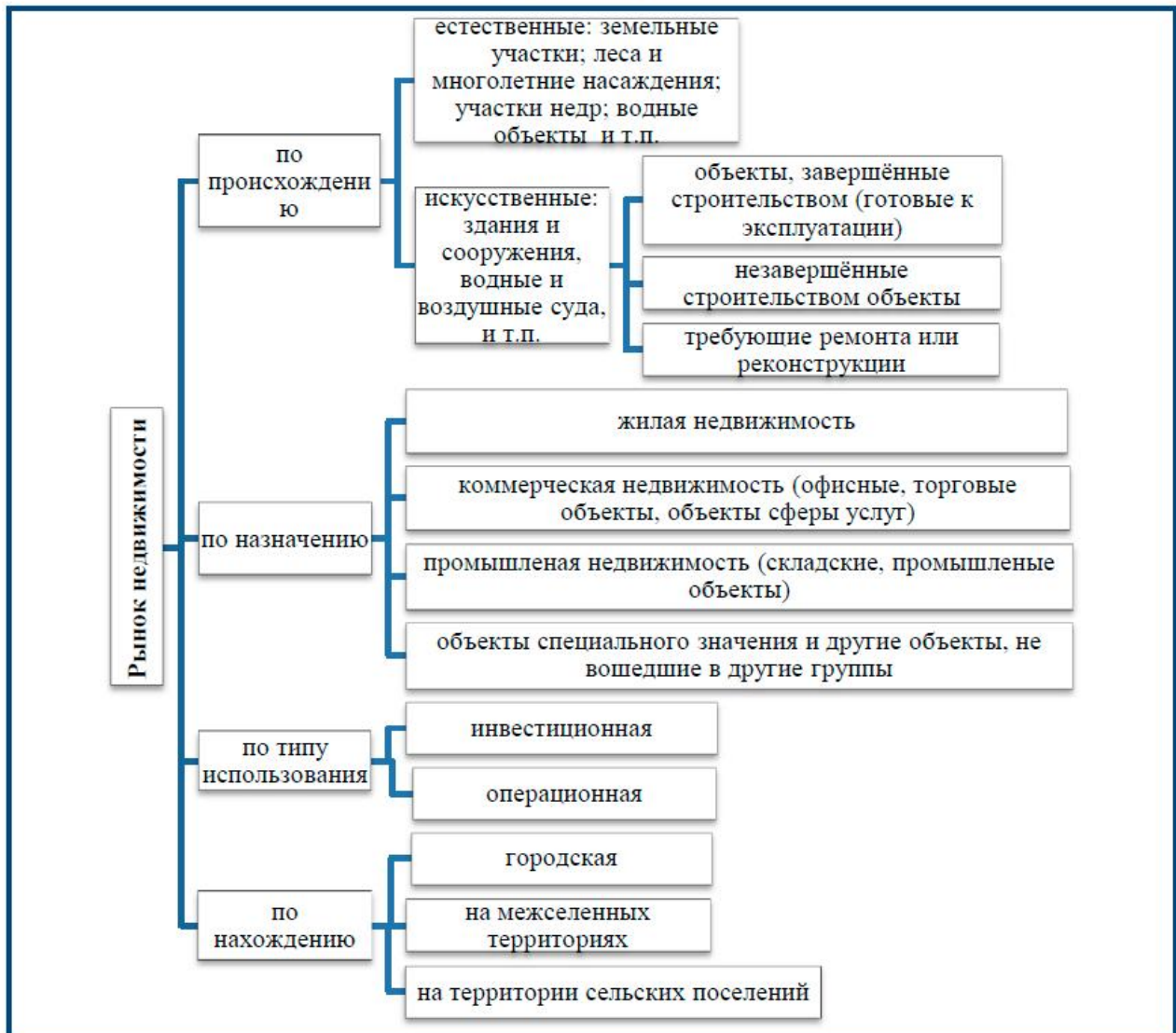
- **Среднее значение курса доллара США в январе 2024 года снизилось до 88,7 руб. после 90,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец января курс доллара составил 89,3 руб.;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам 2023 года упало на 78,7% до \$50,6 млрд по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета упало на 76% до \$56,3 млрд;**
- **Величина внешнего долга страны по итогам 2024 года сократилась на 14,9% до \$326,6 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России за 2023 год увеличился на 2,9% и составил \$598,6 млрд.**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_yanvar\\_2024/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_yanvar_2024/)

## 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.

### Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

## 7.3 Анализ рынка объекта оценки

### 7.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

#### 7.3.2 Краткое описание Г.Самара

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

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

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



Рисунок 7.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

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

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

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

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



Рисунок 7.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

*Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:*

- центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.

- промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.
- центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

*Возможные направления развития:*

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

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

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

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.





Рисунок 7.3 Административное деление г. Самара

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

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

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

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

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

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

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

На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га. Площадь изначально предусматривалась огромной: 575 м х 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.)

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-47-0324-04
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

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

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

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

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

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

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

Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 км<sup>2</sup>), обладая мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В районе размещаются предприятия ряда отраслей промышленности, в том числе: цветная металлургия, машиностроение и металлообработка, производство подшипников, сборных железобетонных изделий и металлоконструкций, стройматериалов, а также мебельное и пищевое производство.

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

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

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

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

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

*При написании раздела использовались следующие источники:*

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

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

#### **РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

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

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

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

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

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2022

г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8850,9 млрд рублей, в декабре 2022 г. – 291,1 млрд рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2022 г. составила 145,0 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 544,2 тыс. человек, или на 0,37% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 573,7 тыс. человек, или на 0,39%). В январе-ноябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-543,4) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-0,8) тыс. человек.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь- ноябрь 2022 г.	Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	390933,6	99,3	97,9	4150541,1	106,0
Индекс промышленного производства, %	x	95,0	98,6	x	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:					

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

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

**Таблица 7.2 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, %	x	102,8	103,9	x	97,3

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

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

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

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

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январь-сентябрю 2021 г. (в %)
Численность постоянного населения г.о. Самара (на 01.01.2022)	тыс. чел.	1 136,7	(на 01.01.2021) 1 144,8
Родилось	чел.	7 512	92,8
Умерло	чел.	12 485	83,8
Естественный прирост (- убыль) населения	чел.	- 4 973	73,0
Оборот коммерческой деятельности 1)	млрд. руб.	939,3	108,5
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;	млрд. руб.	30,7	98,0

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
кондиционирование воздуха			
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд. руб.	15,3	83,4
Индекс промышленного производства	%	х	105,5
в том числе:			
- добыча полезных ископаемых	%	х	107,4
- обрабатывающие производства	%	х	109,7
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	х	97,2
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	х	81,2
Выполнено работ и услуг собственными силами по чистому виду деятельности «строительство» <sup>1)</sup>	млрд. руб.	21,1	106,8
Введено в действие общей площади жилых домов	тыс. кв.м	515,2	97,8
Сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги в целом по Самарской области (сентябрь 2022 г. к декабрю 2021 г.)	%	х	111,3
Оборот розничной торговли	млрд. руб.	270,3	93,82)
Оборот общественного питания	млрд. руб.	12,6	115,12)
Прибыль, убыток (-), (сальдированный финансовый результат) <sup>1)</sup>	млрд. руб.	100,4	81,7
Среднемесячная начисленная заработная плата <sup>1)</sup>	руб.	57 179	111,4
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда (по состоянию на 01.10.2022 г.)	млн. руб.	0	х
Численность официально зарегистрированных безработных (по состоянию на 01.10.2022г.)	чел.	3 738	77,3
Уровень безработицы относительно трудоспособного населения	%	Сентябрь 2022 0,58	Сентябрь 2021 0,74

- 1) – по крупным и средним организациям
- 2) – в сопоставимых ценах

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

- *Благоустройство общественных пространств.*

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

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

- *Ремонт автомобильных дорог.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Кроме того, за счет средств дорожного фонда будут продолжены работы по ремонту автомобильных дорог общего пользования местного значения и проездов к дворовым территориям многоквартирных домов, расположенных в границах городского округа Самара (работы по отсыпке асфальтобетонным гранулятом дорог, не имеющих твердого

покрытия, ремонту и устройству тротуаров, установке бортового камня), на сумму 184,44 млн. руб.

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

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

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

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

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

- *Образование.*

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

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

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

- проведение капитального ремонта образовательных учреждений: кровли (11 объектов); пищеблоков и столовых (10 объектов); спортивных залов (3 объекта); прачечных (2 объекта); асфальтового покрытия (1 объект); ограждение (4 объекта); ремонт помещений (1 объект);

- замена устаревшей автоматической пожарной сигнализации, не соответствующей требованиям пожарной безопасности (10 образовательных учреждений).

2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

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

- реконструкция и капитальный ремонт зданий.

3. Создание условий для развития успешности детей:

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

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

– продолжить внедрение дистанционных технологий (умелое использование дистанционных технологий – это путь постепенного перехода на пятидневный и односменный режим обучения).

– использовать цифровые электронные образовательные ресурсы в образовательном процессе (100%-ое использование муниципальными образовательными учреждениями федеральной платформы ЦОС «Элемент»).

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

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

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

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

б. 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);

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-47-0324-04
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

---

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

*При написании раздела использовались следующие источники:*

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

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

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



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

Население – **1 136 709** 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.

<sup>1</sup> <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.

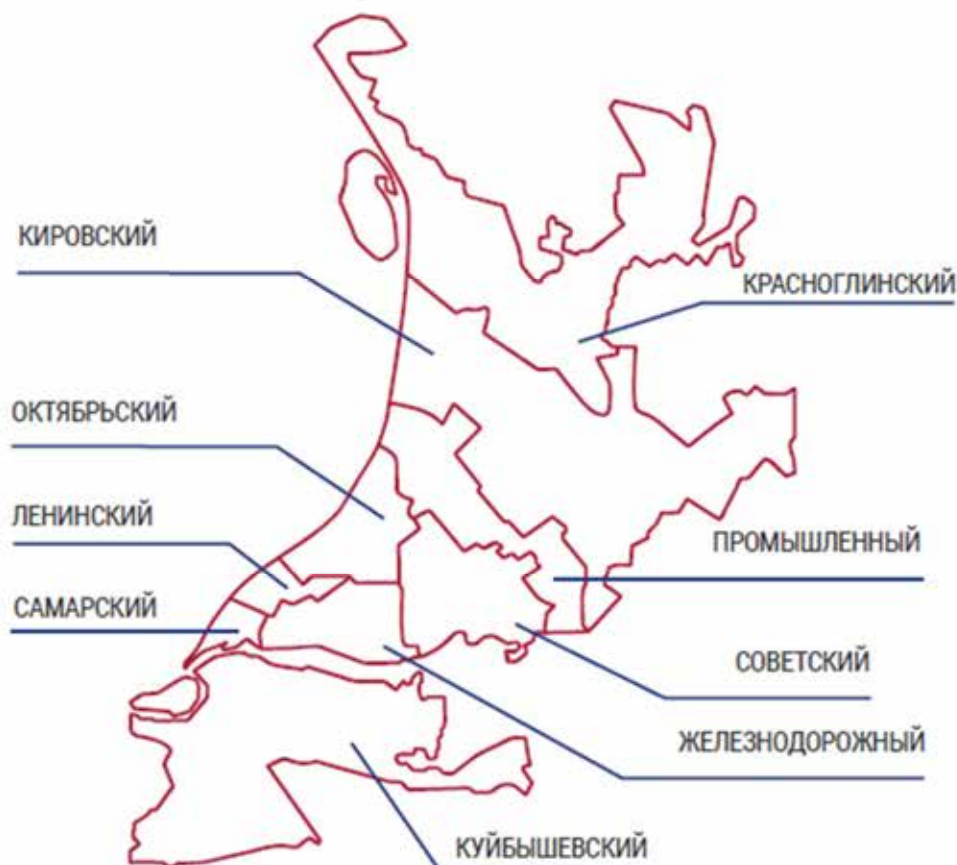


Рисунок 1. Административно-территориальное деление г. Самары

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

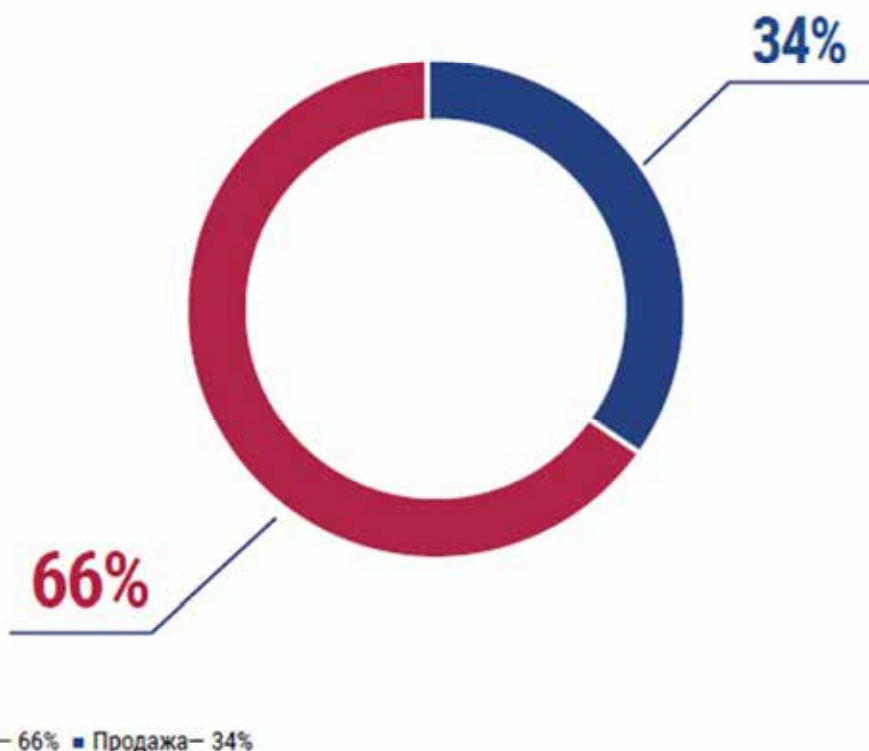


Рисунок 2. Распределение количества заявленных предложений по продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

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

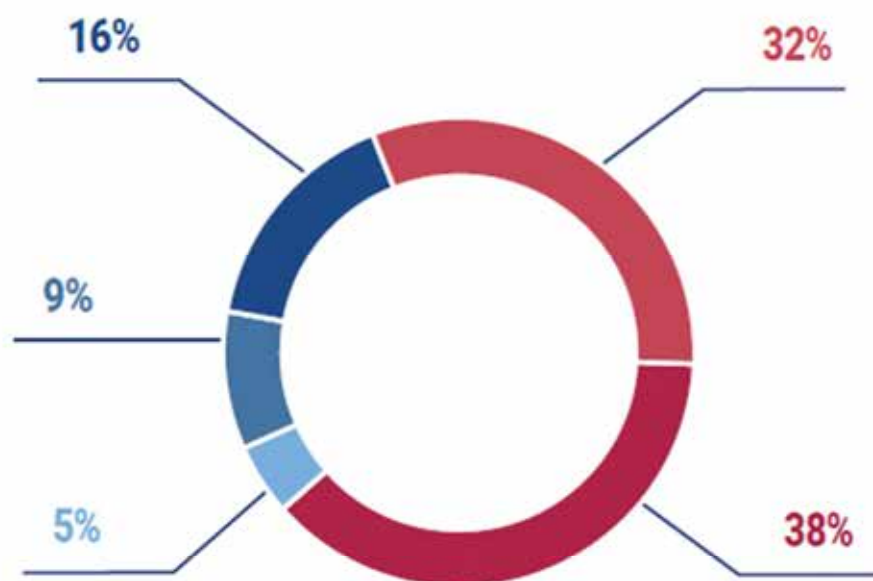
Рисунок 3. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

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 м<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год
Куйбышевский район	51 571	5 000	42 175	7 715	83 784	9 112
Самарский район	56 075	6 000	49 967	8 410	65 000	9 524
Ленинский район	72 255	6 818	57 541	7 200	65 000	8 269
Железнодорожный район	49 976	6 000	55 869	5 430	60 508	8 572
Октябрьский район	52 804	7 173	65 309	7 680	74 874	9 423
Советский район	37 985	5 974	38 462	6 750	80 446	8 654
Промышленный район	53 681	6 240	46 250	6 600	53 575	8 843
Кировский район	42 752	5 941	45 091	6 000	55 297	7 827
Красноглинский район	47 813	6 000	22 995	7 637	73 969	10 800

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

	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год
Ленинский район	45 541	4 354	48 678	3 921
Железнодорожный район	24 507	4 200	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 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости в городе Самаре, 1-й квартал 2022 года

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

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> недвижимости свободного назначения в Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – **65 309** рублей, наименьшая в Красноглинском районе – **22 995** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Самарском районе и составила **8 410** рублей в год, наименьшая в Железнодорожном районе – **5 430** рублей в год.

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

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

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – **48 678** рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – **9 139** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красноглинском районе – **6 127** рублей в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **1 440** рублей в год.

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

Район населенного пункта	Офис				Помещение свободного назначения			
	Продажа		Аренда		Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup> в год
Куйбышевский район	11 294	83 784	1 200	11 256	9 056	83 108	2 400	12 000
Самарский район	13 187	167 910	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 <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup> в год
Куйбышевский район	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 <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup> в год
Куйбышевский район	4 244	52 083	880	8 160
Самарский район	13 187	78 947	960	10 213
Ленинский район	36 275	70 548	1 800	5 429
Железнодорожный район	7 026	92 593	804	4 800
Октябрьский район	15 995	51 056	2 304	5 700
Советский район	5 132	57 143	600	14 400

	Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max
	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости по районам города Самары, в 1-ом квартале 2022 года

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Куйбышевском и Кировском районе и составила **1200** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **29 600** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила **1 127** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в Железнодорожном, Советском, Кировском, Красноглинском районах по **60 000** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> 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/>



### **7.3.5 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.).

### **7.3.6 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;

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

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ершовского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Мичурина, 15А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 7
8	Площадь, кв.м.	284,00	1 545,00	203,00	177,90	200,50
9	Стоимость, руб.	14 200 000,00	55 000 000,00	10 000 000,00	11 000 000,00	12 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
11	Этаж расположения	2	3	3	3	3

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

12	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)
13	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
14	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/299008200/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/299008200/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/243806426/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/243806426/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/288098144/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/288098144/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/288098633/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/288098633/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/295836932/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/295836932/</a>

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

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

### **7.3.8 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 35 000 руб. за один квадратный метр до 62 000 руб. за один квадратный метр для помещений офисного назначения.

## 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.



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-47-0324-04
Глава 8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

---

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

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

## 9 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### 9.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

### 9.2 Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об 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

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

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

### 9.3.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### 9.3.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

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

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

#### Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или

обязательства;

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

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

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

средств, исключаящие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключаящей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

#### **Метод дисконтированных денежных потоков**

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

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

### 9.3.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

## 9.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, **Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.**

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

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

## 10 Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером: 63:01:0622001:405

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 10 Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером:  
 63:01:0622001:405  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

Источник информации: расчет Оценщика

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-47-0324-04
Глава 10	Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером: 63:01:0622001:405
Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

---

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

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

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

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

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

## 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

## 11.1 Объекты-аналоги – помещения офисного назначения

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ершовского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Мичурина, 15А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 7
8	Площадь, кв.м.	284,00	1 545,00	203,00	177,90	200,50
9	Стоимость, руб.	14 200 000,00	55 000 000,00	10 000 000,00	11 000 000,00	12 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
11	Этаж расположения	2	3	3	3	3
12	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)
13	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
14	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/29900820/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/29900820/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/243806426/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/243806426/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/288098144/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/288098144/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/288098633/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/288098633/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/295836932/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/295836932/</a>

## 11.2 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.	8,9%	5,5%	12,2%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Лейфера Л.А.

В рамках данного отчета корректировка составит – 10,80% как среднее значение.

#### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Март 2024 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

#### Корректировка на местоположение объекта

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

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

#### Корректировка на площадь объекта

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

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



**Зависимость удельной цены/арендной ставки офисного объекта от площади, доверительный интервал**

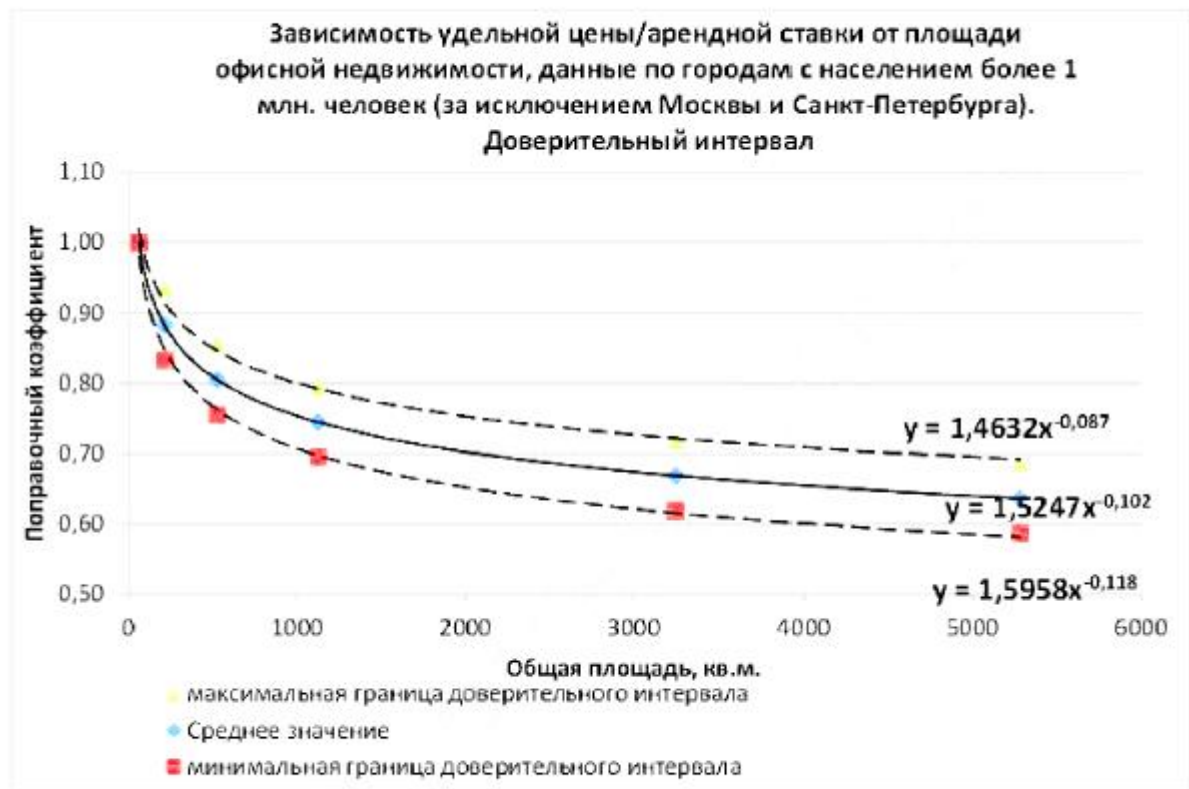


Рис. 78.

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

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

#### Корректировка на физическое состояние объекта

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

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

Таблица 244. Отношение удельной цены 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»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.09	1.20	1.29
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.92	1.00	1.10	1.19
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.83	0.91	1.00	1.08
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.77	0.84	0.93	1.00

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

### Корректировка на этаж расположения объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая 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-Петербург)**

Этаж расположения		Аналог		
		1 этаж	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, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 157

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ершовского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Мичурина, 15А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 7
2	Цена предложения по объявлению, руб.		14 200 000	55 000 000	10 000 000	11 000 000	12 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	269,30	284,00	1 545,00	203,00	177,90	200,50
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
5	Среднее значение, руб./кв.м		51 308,53				
	Коэффициент вариации		20,36%				
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		50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
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		-5 400,00	-3 844,66	-5 320,20	-6 677,91	-6 463,84

	Скорректированная ед. цена		44 600,00	31 754,05	43 940,88	55 154,58	53 386,53
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		44 600,00	31 754,05	43 940,88	55 154,58	53 386,53
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		44 600,00	31 754,05	43 940,88	55 154,58	53 386,53
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Мичурина, 15А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 7
	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		44 600,00	31 754,10	43 940,90	55 154,60	53 386,50
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		44 600,00	31 754,10	43 940,90	55 154,60	53 386,50

<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	269,30	284,0	1 545,0	203,0	177,9	200,5
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8616	0,8569	0,7210	0,8868	0,8988	0,8879
	Корректировка		<b>0,55%</b>	<b>19,50%</b>	<b>-2,84%</b>	<b>-4,14%</b>	<b>-2,96%</b>
	Корректировка ед. цены		245,30	6 192,05	-1 247,92	-2 283,40	-1 580,24
	Скорректированная ед. цена		44 845,30	37 946,15	42 692,98	52 871,20	51 806,26
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>
	Корректировка ед. цены		-4 036,08	-3 415,15	-3 842,37	-4 758,41	-4 662,56
	Скорректированная ед. цена		<b>40 809,22</b>	<b>34 531,00</b>	<b>38 850,61</b>	<b>48 112,79</b>	<b>47 143,70</b>
<b>14</b>	<b>Этаж расположения</b>	1	2	3	3	3	3,0
	Корректировка		<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>	<b>4,00%</b>
	Корректировка ед. цены		1 632,37	1 381,24	1 554,02	1 924,51	1 885,75
	Скорректированная ед. цена		<b>42 441,59</b>	<b>35 912,24</b>	<b>40 404,63</b>	<b>50 037,30</b>	<b>49 029,45</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>43 565,04</b>				
<b>15</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>13,66%</b>				
<b>16</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	20,00	4	4	4	4	4
<b>17</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-7 558,4</b>	<b>313,5</b>	<b>-8 856,5</b>	<b>-11 795,2</b>	<b>-10 820,9</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

<b>18</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-15,12%</b>	<b>0,88%</b>	<b>-17,98%</b>	<b>-19,08%</b>	<b>-18,08%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>19</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>20</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>8 488,32</b>	<b>7 182,45</b>	<b>8 080,93</b>	<b>10 007,46</b>	<b>9 805,89</b>
<b>21</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b>	<b>43 565,05</b>					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ершовского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Мичурина, 15А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 7
2	Цена предложения по объявлению, руб.		14 200 000	55 000 000	10 000 000	11 000 000	12 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	461,50	284,00	1 545,00	203,00	177,90	200,50
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
5	Среднее значение, руб./кв.м		51 308,53				
	Коэффициент вариации		20,36%				
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		50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
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		-5 400,00	-3 844,66	-5 320,20	-6 677,91	-6 463,84



	Скорректированная ед. цена		44 600,00	31 754,05	43 940,88	55 154,58	53 386,53
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		44 600,00	31 754,05	43 940,88	55 154,58	53 386,53
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		44 600,00	31 754,05	43 940,88	55 154,58	53 386,53
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ершовского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Мичурина, 15А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 7
	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		44 600,00	31 754,10	43 940,90	55 154,60	53 386,50
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		44 600,00	31 754,10	43 940,90	55 154,60	53 386,50

<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	461,50	284,0	1 545,0	203,0	177,9	200,5
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8155	0,8569	0,7210	0,8868	0,8988	0,8879
	Корректировка		<b>-4,83%</b>	<b>13,11%</b>	<b>-8,04%</b>	<b>-9,27%</b>	<b>-8,15%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-2 154,18</b>	<b>4 162,96</b>	<b>-3 532,85</b>	<b>-5 112,83</b>	<b>-4 351,00</b>
	Скорректированная ед. цена		42 445,82	35 917,06	40 408,05	50 041,77	49 035,50
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	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		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>42 445,82</b>	<b>35 917,06</b>	<b>40 408,05</b>	<b>50 041,77</b>	<b>49 035,50</b>
<b>14</b>	<b>Этаж расположения</b>	4	2	3	3	3	3,0
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>42 445,82</b>	<b>35 917,06</b>	<b>40 408,05</b>	<b>50 041,77</b>	<b>49 035,50</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>43 569,64</b>				
<b>15</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>13,66%</b>				
<b>16</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	10,00	2	2	2	2	2
<b>17</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-7 554,2</b>	<b>318,3</b>	<b>-8 853,0</b>	<b>-11 790,7</b>	<b>-10 814,9</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

<b>18</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-15,11%</b>	<b>0,89%</b>	<b>-17,97%</b>	<b>-19,07%</b>	<b>-18,07%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>19</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>20</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>8 489,16</b>	<b>7 183,41</b>	<b>8 081,61</b>	<b>10 008,35</b>	<b>9 807,10</b>
<b>21</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b>	<b>43 569,63</b>					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ершовского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Мичурина, 15А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 7
2	Цена предложения по объявлению, руб.		14 200 000	55 000 000	10 000 000	11 000 000	12 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	270,50	284,00	1 545,00	203,00	177,90	200,50
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
5	Среднее значение, руб./кв.м		51 308,53				
	Коэффициент вариации		20,36%				
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		50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
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		-5 400,00	-3 844,66	-5 320,20	-6 677,91	-6 463,84
	Скорректированная ед. цена		44 600,00	31 754,05	43 940,88	55 154,58	53 386,53

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		44 600,00	31 754,05	43 940,88	55 154,58	53 386,53
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		44 600,00	31 754,05	43 940,88	55 154,58	53 386,53
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ершовского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Мичурина, 15А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 7
	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		44 600,00	31 754,10	43 940,90	55 154,60	53 386,50
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		44 600,00	31 754,10	43 940,90	55 154,60	53 386,50
12	Площадь, кв.м	270,50	284,0	1 545,0	203,0	177,9	200,5
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247

	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8612	0,8569	0,7210	0,8868	0,8988	0,8879
	Корректировка		<b>0,50%</b>	<b>19,45%</b>	<b>-2,89%</b>	<b>-4,18%</b>	<b>-3,01%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>223,00</b>	<b>6 176,17</b>	<b>-1 269,89</b>	<b>-2 305,46</b>	<b>-1 606,93</b>
	Скорректированная ед. цена		44 823,00	37 930,27	42 671,01	52 849,14	51 779,57
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>	<b>-9,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-4 034,07</b>	<b>-3 413,72</b>	<b>-3 840,39</b>	<b>-4 756,42</b>	<b>-4 660,16</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>40 788,93</b>	<b>34 516,55</b>	<b>38 830,62</b>	<b>48 092,72</b>	<b>47 119,41</b>
<b>14</b>	<b>Этаж расположения</b>	2	2	3	3	3	3,0
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>40 788,93</b>	<b>34 516,55</b>	<b>38 830,62</b>	<b>48 092,72</b>	<b>47 119,41</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>41 869,65</b>				
<b>15</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>13,66%</b>				
<b>16</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	15,00	3	3	3	3	3
<b>17</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-9 211,1</b>	<b>-1 082,2</b>	<b>-10 430,5</b>	<b>-13 739,8</b>	<b>-12 731,0</b>
<b>18</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-18,42%</b>	<b>-3,04%</b>	<b>-21,17%</b>	<b>-22,22%</b>	<b>-21,27%</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>19</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>20</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>8 157,79</b>	<b>6 903,31</b>	<b>7 766,12</b>	<b>9 618,54</b>	<b>9 423,88</b>
<b>21</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b>	<b>41 869,64</b>					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ершовского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Мичурина, 15А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 7
2	Цена предложения по объявлению, руб.		14 200 000	55 000 000	10 000 000	11 000 000	12 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	541,30	284,00	1 545,00	203,00	177,90	200,50
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
5	Среднее значение, руб./кв.м		51 308,53				
	Коэффициент вариации		20,36%				
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		50 000,00	35 598,71	49 261,08	61 832,49	59 850,37
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		-5 400,00	-3 844,66	-5 320,20	-6 677,91	-6 463,84
	Скорректированная ед. цена		44 600,00	31 754,05	43 940,88	55 154,58	53 386,53



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		44 600,00	31 754,05	43 940,88	55 154,58	53 386,53
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		44 600,00	31 754,05	43 940,88	55 154,58	53 386,53
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ершовского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Мичурина, 15А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 7
	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		44 600,00	31 754,10	43 940,90	55 154,60	53 386,50
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		44 600,00	31 754,10	43 940,90	55 154,60	53 386,50
12	Площадь, кв.м	541,30	284,0	1 545,0	203,0	177,9	200,5
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247

	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8024	0,8569	0,7210	0,8868	0,8988	0,8879
	Корректировка		<b>-6,36%</b>	<b>11,29%</b>	<b>-9,52%</b>	<b>-10,73%</b>	<b>-9,63%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-2 836,56</b>	<b>3 585,04</b>	<b>-4 183,17</b>	<b>-5 918,09</b>	<b>-5 141,12</b>
	Скорректированная ед. цена		41 763,44	35 339,14	39 757,73	49 236,51	48 245,38
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует капитального ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		<b>-23,00%</b>	<b>-23,00%</b>	<b>-23,00%</b>	<b>-23,00%</b>	<b>-23,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-9 605,59</b>	<b>-8 128,00</b>	<b>-9 144,28</b>	<b>-11 324,40</b>	<b>-11 096,44</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>32 157,85</b>	<b>27 211,14</b>	<b>30 613,45</b>	<b>37 912,11</b>	<b>37 148,94</b>
<b>14</b>	<b>Этаж расположения</b>	подвал	2	3	3	3	3,0
	Корректировка		<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-6 753,15</b>	<b>-5 714,34</b>	<b>-6 428,82</b>	<b>-7 961,54</b>	<b>-7 801,28</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>25 404,70</b>	<b>21 496,80</b>	<b>24 184,63</b>	<b>29 950,57</b>	<b>29 347,66</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>26 076,87</b>				
<b>15</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>13,65%</b>				
<b>16</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	20,00	4	4	4	4	4
<b>17</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-24 595,3</b>	<b>-14 101,9</b>	<b>-25 076,5</b>	<b>-31 881,9</b>	<b>-30 502,7</b>
<b>18</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-49,19%</b>	<b>-39,61%</b>	<b>-50,91%</b>	<b>-51,56%</b>	<b>-50,96%</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>19</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>20</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>5 080,94</b>	<b>4 299,36</b>	<b>4 836,93</b>	<b>5 990,11</b>	<b>5 869,53</b>
<b>21</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b>	<b>26 076,87</b>					

### 11.3 Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов, руб.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	43 565,05	269,30	11 732 067,97
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	43 569,63	461,50	20 107 384,25
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	41 869,64	270,50	11 325 737,62
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	26 076,87	541,30	14 115 409,73
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	-	100,04	1,00

Источник информации: расчет Оценщика

## 12 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:

## 12.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново- Садовая ул., 106к155	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново- Садовая ул., 151	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново- Садовая ул., 106к170	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Межевая ул., 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1А
8	Площадь, кв.м.	165,70	193,90	73,60	263,00	195,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	5 400,00	5 040,00	3 602,00	4 560,00	6 154,00
10	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
11	Этаж расположения	4	1	4	1	2
12	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)
13	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
14	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/226942053/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/226942053/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/297158590/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/297158590/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/298458540/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/298458540/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/289325695/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/289325695/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/299226052/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/299226052/</a>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
общей площадью 3 013,00 кв.м.

---

*\*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).*

## 12.2 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 составляет, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 5,9-12,0% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит минус 9,0% 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 – 2023» под редакцией Лейфера Л.А.

### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Март 2024 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

### Корректировка на местоположение объекта

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

Ставки аренды на площади могут значительно различаться в зависимости от местоположения, которое определяется характером окружающей застройки, престижностью района и другими факторами. Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в сопоставимых по развитости инфраструктуры, престижности, удаленности районах города (центральная часть города), а так же на основании проведенного Оценщиком анализа, показывающего единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины в результате чего введение корректировки не требуется.

### Корректировка на площадь объекта

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

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

Зависимость удельной цены/арендной ставки офисного объекта от площади,  
доверительный интервал

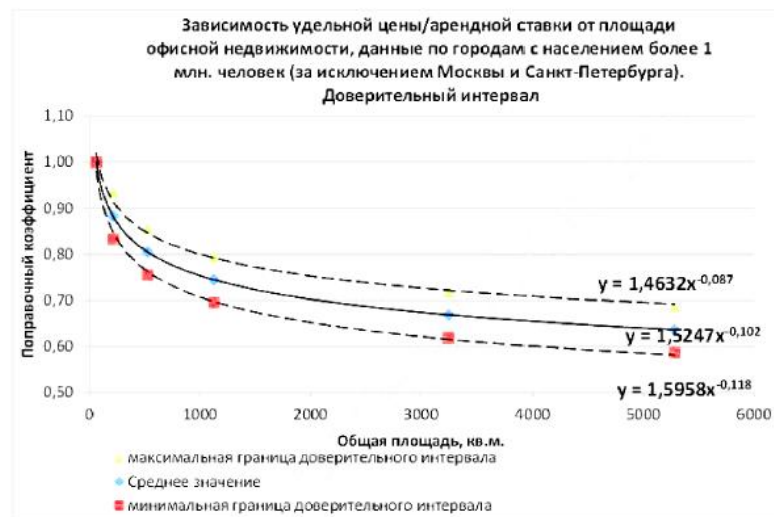


Рис. 78.

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

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

#### Корректировка на физическое состояние объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 245 коррективка 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)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.14	1.30	1.58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.88	1.00	1.14	1.38
	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, Офисно – торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 245

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
общей площадью 3 013,00 кв.м.

---

### Корректировка на этаж расположения объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая 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, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 158*

### Корректировка на состав арендной ставки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 12.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:408

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к155	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 151	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к170	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Межевая ул., 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1А
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		5 400	5 040	3 602	4 560	6 154
3	Площадь объекта, кв.м	269,30	165,70	193,90	73,60	263,00	195,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		<b>5 400,00</b>	<b>5 040,00</b>	<b>3 602,00</b>	<b>4 560,00</b>	<b>6 154,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>5 400,00</b>	<b>5 040,00</b>	<b>3 602,00</b>	<b>4 560,00</b>	<b>6 154,00</b>
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м		<b>5 400,00</b>	<b>5 040,00</b>	<b>3 602,00</b>	<b>4 560,00</b>	<b>6 154,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 951,20</b>				
	Коэффициент вариации		<b>19,24%</b>				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		5 400,00	5 040,00	3 602,00	4 560,00	6 154,00
7	Условия сделки (корректировка на	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения



	торг)						
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-486,00	-453,60	-324,18	-410,40	-553,86
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,82	4 149,60	5 600,14
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,82	4 149,60	5 600,14
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,82	4 149,60	5 600,14
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к155	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 151	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к170	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Межевая ул., 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1А
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,80	4 149,60	5 600,10
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,80	4 149,60	5 600,10
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	269,30	165,7	193,9	73,6	263,0	195,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8616	0,9053	0,8909	0,9835	0,8637	0,8904
	Корректировка		-4,83%	-3,29%	-12,39%	-0,24%	-3,23%
	Корректировка ед. цены		-237,35	-150,89	-406,12	-9,96	-180,88
	Скорректированная ед. цена		4 676,65	4 435,51	2 871,68	4 139,64	5 419,22
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		-561,20	-532,26	-344,60	-496,76	-650,31
	Скорректированная ед. цена		<b>4 115,45</b>	<b>3 903,25</b>	<b>2 527,08</b>	<b>3 642,88</b>	<b>4 768,91</b>
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	1	4	1	4	1	2
	Корректировка		4,00%	0,00%	4,00%	0,00%	4,00%
	Корректировка ед. цены		164,62	0,00	101,08	0,00	190,76
	Скорректированная ед. цена		<b>4 280,07</b>	<b>3 903,25</b>	<b>2 628,16</b>	<b>3 642,88</b>	<b>4 959,67</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>3 882,81</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>22,12%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	18,00	4	3	4	3	4

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 119,9	-1 136,8	-973,8	-917,1	-1 194,3
17	Относительная величина внесенных корректировок		-20,74%	-22,56%	-27,03%	-20,11%	-19,41%
		1,00	0,222	0,167	0,222	0,167	0,222
		25,49	4,505	5,988	4,505	5,988	4,505
18	Удельный вес	1,00	0,177	0,235	0,177	0,235	0,177
19	Удельная стоимость		757,57	917,26	465,18	856,08	877,86
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	3 873,95					

## 12.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:410

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к155	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 151	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к170	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Межевая ул., 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1А
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		5 400	5 040	3 602	4 560	6 154
3	Площадь объекта, кв.м	461,50	165,70	193,90	73,60	263,00	195,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		<b>5 400,00</b>	<b>5 040,00</b>	<b>3 602,00</b>	<b>4 560,00</b>	<b>6 154,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>5 400,00</b>	<b>5 040,00</b>	<b>3 602,00</b>	<b>4 560,00</b>	<b>6 154,00</b>
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м		<b>5 400,00</b>	<b>5 040,00</b>	<b>3 602,00</b>	<b>4 560,00</b>	<b>6 154,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 951,20</b>				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>19,24%</b>				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		5 400,00	5 040,00	3 602,00	4 560,00	6 154,00
7	Условия сделки (корректировка на	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	торг)						
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-486,00	-453,60	-324,18	-410,40	-553,86
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,82	4 149,60	5 600,14
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,82	4 149,60	5 600,14
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,82	4 149,60	5 600,14
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к155	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 151	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к170	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Межевая ул., 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1А
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,80	4 149,60	5 600,10
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,80	4 149,60	5 600,10
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	461,50	165,7	193,9	73,6	263,0	195,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8155	0,9053	0,8909	0,9835	0,8637	0,8904
	Корректировка		-9,92%	-8,46%	-17,08%	-5,58%	-8,41%
	Корректировка ед. цены		-487,47	-388,01	-559,85	-231,55	-470,97
	Скорректированная ед. цена		4 426,53	4 198,39	2 717,95	3 918,05	5 129,13
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 426,53	4 198,39	2 717,95	3 918,05	5 129,13
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	4	4	1	4	1	2
	Корректировка		0,00%	-4,00%	0,00%	-4,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-167,94	0,00	-156,72	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 426,53	4 030,45	2 717,95	3 761,33	5 129,13
	Среднее значение, руб./кв.м		4 013,08				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		22,14%				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	12,00	2	3	2	3	2

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-973,5	-1 009,6	-884,1	-798,7	-1 024,9
17	Относительная величина внесенных корректировок		-18,03%	-20,03%	-24,54%	-17,52%	-16,65%
		1,00	0,167	0,250	0,167	0,250	0,167
		25,96	5,988	4,000	5,988	4,000	5,988
18	Удельный вес	1,00	0,231	0,154	0,231	0,154	0,231
19	Удельная стоимость		1 022,53	620,69	627,85	579,24	1 184,83
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	4 035,14					

### 12.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:413

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к155	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 151	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к170	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Межевая ул., 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1А
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		5 400	5 040	3 602	4 560	6 154
3	Площадь объекта, кв.м	270,50	165,70	193,90	73,60	263,00	195,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		<b>5 400,00</b>	<b>5 040,00</b>	<b>3 602,00</b>	<b>4 560,00</b>	<b>6 154,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>5 400,00</b>	<b>5 040,00</b>	<b>3 602,00</b>	<b>4 560,00</b>	<b>6 154,00</b>
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м		<b>5 400,00</b>	<b>5 040,00</b>	<b>3 602,00</b>	<b>4 560,00</b>	<b>6 154,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 951,20</b>				
	Коэффициент вариации		<b>19,24%</b>				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		5 400,00	5 040,00	3 602,00	4 560,00	6 154,00



<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	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	-453,60	-324,18	-410,40	-553,86
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,82	4 149,60	5 600,14
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,82	4 149,60	5 600,14
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,82	4 149,60	5 600,14
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к155	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 151	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к170	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Межевая ул., 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1А
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,80	4 149,60	5 600,10
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,80	4 149,60	5 600,10
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	270,50	165,7	193,9	73,6	263,0	195,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8612	0,9053	0,8909	0,9835	0,8637	0,8904
	Корректировка		-4,87%	-3,33%	-12,44%	-0,29%	-3,28%
	Корректировка ед. цены		-239,31	-152,73	-407,76	-12,03	-183,68
	Скорректированная ед. цена		4 674,69	4 433,67	2 870,04	4 137,57	5 416,42
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		-560,96	-532,04	-344,40	-496,51	-649,97
	Скорректированная ед. цена		<b>4 113,73</b>	<b>3 901,63</b>	<b>2 525,64</b>	<b>3 641,06</b>	<b>4 766,45</b>
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	2	4	1	4	1	2
	Корректировка		0,00%	-4,00%	0,00%	-4,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-156,07	0,00	-145,64	0,00
	Скорректированная ед. цена		<b>4 113,73</b>	<b>3 745,56</b>	<b>2 525,64</b>	<b>3 495,42</b>	<b>4 766,45</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>3 729,36</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>22,14%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	17,00	3	4	3	4	3

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 286,3	-1 294,4	-1 076,4	-1 064,6	-1 387,6
17	Относительная величина внесенных корректировок		-23,82%	-25,68%	-29,88%	-23,35%	-22,55%
		1,00	0,176	0,235	0,176	0,235	0,176
		25,56	5,682	4,255	5,682	4,255	5,682
18	Удельный вес	1,00	0,222	0,166	0,222	0,166	0,222
19	Удельная стоимость		913,25	621,76	560,69	580,24	1 058,15
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	3 734,09					

#### 12.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:412

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к155	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 151	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к170	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Межевая ул., 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1А
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		5 400	5 040	3 602	4 560	6 154
3	Площадь объекта, кв.м	541,30	165,70	193,90	73,60	263,00	195,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		<b>5 400,00</b>	<b>5 040,00</b>	<b>3 602,00</b>	<b>4 560,00</b>	<b>6 154,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>5 400,00</b>	<b>5 040,00</b>	<b>3 602,00</b>	<b>4 560,00</b>	<b>6 154,00</b>
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м		<b>5 400,00</b>	<b>5 040,00</b>	<b>3 602,00</b>	<b>4 560,00</b>	<b>6 154,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 951,20</b>				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>19,24%</b>				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		5 400,00	5 040,00	3 602,00	4 560,00	6 154,00
7	Условия сделки (корректировка на	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	торг)						
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-486,00	-453,60	-324,18	-410,40	-553,86
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,82	4 149,60	5 600,14
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,82	4 149,60	5 600,14
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,82	4 149,60	5 600,14
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к155	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 151	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к170	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Межевая ул., 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1А
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,80	4 149,60	5 600,10
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	4 586,40	3 277,80	4 149,60	5 600,10
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	541,30	165,7	193,9	73,6	263,0	195,0
	свободный член	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247	1,5247
	степень	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020	-0,1020
	у	0,8024	0,9053	0,8909	0,9835	0,8637	0,8904
	Корректировка		-11,37%	-9,93%	-18,41%	-7,10%	-9,88%
	Корректировка ед. цены		-558,72	-455,43	-603,44	-294,62	-553,29
	Скорректированная ед. цена		4 355,28	4 130,97	2 674,36	3 854,98	5 046,81
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует капитального ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-37,00%	-37,00%	-37,00%	-37,00%	-37,00%
	Корректировка ед. цены		-1 611,45	-1 528,46	-989,51	-1 426,34	-1 867,32
	Скорректированная ед. цена		2 743,83	2 602,51	1 684,85	2 428,64	3 179,49
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	подвал	4	1	4	1	2
	Корректировка		-19,00%	-22,00%	-19,00%	-22,00%	-19,00%
	Корректировка ед. цены		-521,33	-572,55	-320,12	-534,30	-604,10
	Скорректированная ед. цена		2 222,50	2 029,96	1 364,73	1 894,34	2 575,39
	Среднее значение, руб./кв.м		2 017,38				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		22,09%				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	20,00	4	4	4	4	4

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-3 177,5	-3 010,0	-2 237,3	-2 665,7	-3 578,6
17	Относительная величина внесенных корректировок		-58,84%	-59,72%	-62,11%	-58,46%	-58,15%
		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		444,50	405,99	272,95	378,87	515,08
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	2 017,39					

## 12.3 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.

## 12.4 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 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 53, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

**Таблица 53. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные цены. Офисные объекты класса С и ниже**

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.58.

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



## 12.5 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 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 102-18,5%. 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 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.6.

## 12.6 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 пролетов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.
- 3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.
- 3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

#### 4. Кровли и покрытия:

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных

конструкций (ферм, балок, плит покрытия).

4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.

4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.

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

4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.

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

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

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

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

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

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

#### 5. Перекрытия и полы:

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

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

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

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

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

#### 6. Окна, двери и ворота:

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

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

#### 7. Входы и крыльца:

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

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

## 8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

## 9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

## 10. Центральное отопление:

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

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

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

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

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

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

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

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

## 11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

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

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

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

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

## 12. Внутренний водопровод и канализация:

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

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).

### 13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

### 14. Электроосвещение и связь:

14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).

14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).

14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.

14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

### 15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

## Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2024 года

- 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).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,33	0,27
3	Складские помещения и здания	0,17	0,29	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,37	0,25

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,27 как среднее значение.

## 12.7 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»

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) 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 и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, 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 и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,13
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,25

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 10,00%.

## 12.8 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 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 58, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 53. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные цены. Офисные объекты класса С и ниже

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

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,5%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 12,50%.

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



## 12.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 269,3 кв.м.	269,30	269,30	269,30	269,30	269,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 873,95	3 970,80	4 070,07	4 171,82	4 276,12
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>1 043 254,74</b>	<b>1 069 336,44</b>	<b>1 096 069,85</b>	<b>1 123 471,13</b>	<b>1 151 559,12</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	149 185,43	152 915,11	156 737,99	160 656,37	164 672,95
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>894 069,31</b>	<b>916 421,33</b>	<b>939 331,86</b>	<b>962 814,76</b>	<b>986 886,17</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>241 398,71</i>	<i>247 433,76</i>	<i>253 619,60</i>	<i>259 959,99</i>	<i>266 459,27</i>
Операционные расходы	241 398,71	247 433,76	253 619,60	259 959,99	266 459,27
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>652 671</b>	<b>668 988</b>	<b>685 712</b>	<b>702 855</b>	<b>720 427</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	12,50%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,943	0,838	0,745	0,662	0,624
Текущая стоимость денежного потока, руб.	615 469	560 612	510 855	465 290	
Сумма текущих стоимостей	2 152 226,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	7 204 270,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	4 495 464,48				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

Сумма текущих стоимостей	6 647 690,48				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>6 647 690,48</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 461,5 кв.м.	461,50	461,50	461,50	461,50	461,50
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 035,14	4 152,16	4 272,57	4 396,47	4 523,97
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>1 862 217,11</b>	<b>1 916 221,84</b>	<b>1 971 791,06</b>	<b>2 028 970,91</b>	<b>2 087 812,16</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	266 297,05	274 019,72	281 966,12	290 142,84	298 557,14
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>1 595 920,06</b>	<b>1 642 202,12</b>	<b>1 689 824,94</b>	<b>1 738 828,07</b>	<b>1 789 255,02</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>430 898,42</i>	<i>443 394,57</i>	<i>456 252,73</i>	<i>469 483,58</i>	<i>483 098,86</i>
Операционные расходы	430 898,42	443 394,57	456 252,73	469 483,58	483 098,86
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>1 165 022</b>	<b>1 198 808</b>	<b>1 233 572</b>	<b>1 269 344</b>	<b>1 306 156</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	12,50%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,943	0,838	0,745	0,662	0,624
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 098 616	1 004 601	919 011	840 306	
Сумма текущих стоимостей	3 862 534,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	13 061 560,00				

Текущая стоимость реверсии, руб.	8 150 413,44				
Сумма текущих стоимостей	12 012 947,44				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>12 012 947,44</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 270,5 кв.м.	270,50	270,50	270,50	270,50	270,50
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 734,09	3 842,38	3 953,81	4 068,47	4 186,46
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>1 010 071,35</b>	<b>1 039 363,79</b>	<b>1 069 505,61</b>	<b>1 100 521,14</b>	<b>1 132 437,43</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	144 440,20	148 629,02	152 939,30	157 374,52	161 938,55
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>865 631,15</b>	<b>890 734,77</b>	<b>916 566,31</b>	<b>943 146,62</b>	<b>970 498,88</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>233 720,41</i>	<i>240 498,39</i>	<i>247 472,90</i>	<i>254 649,59</i>	<i>262 034,70</i>
Операционные расходы	233 720,41	240 498,39	247 472,90	254 649,59	262 034,70
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>631 911</b>	<b>650 236</b>	<b>669 093</b>	<b>688 497</b>	<b>708 464</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	12,50%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,943	0,838	0,745	0,662	0,624
Текущая стоимость денежного потока, руб.	595 892	544 898	498 474	455 785	
Сумма текущих стоимостей	2 095 049,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
 Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

Будущая стоимость реверсии, руб.	7 084 640,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	4 420 815,36				
Сумма текущих стоимостей	6 515 864,36				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>6 515 864,36</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 541,3 кв.м.	541,30	541,30	541,30	541,30	541,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	2 017,39	2 075,89	2 136,09	2 198,04	2 261,78
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>1 092 013,21</b>	<b>1 123 679,26</b>	<b>1 156 265,52</b>	<b>1 189 799,05</b>	<b>1 224 301,51</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	156 157,89	160 686,13	165 345,97	170 141,26	175 075,12
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>935 855,32</b>	<b>962 993,13</b>	<b>990 919,55</b>	<b>1 019 657,79</b>	<b>1 049 226,39</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>252 680,94</i>	<i>260 008,15</i>	<i>267 548,28</i>	<i>275 307,60</i>	<i>283 291,13</i>
Операционные расходы	252 680,94	260 008,15	267 548,28	275 307,60	283 291,13
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>683 174</b>	<b>702 985</b>	<b>723 371</b>	<b>744 350</b>	<b>765 935</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	12,50%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,943	0,838	0,745	0,662	0,624
Текущая стоимость денежного потока, руб.	644 233	589 101	538 911	492 760	
Сумма текущих стоимостей	2 265 005,00				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
Глава 12 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
общей площадью 3 013,00 кв.м.

Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	7 659 350,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	4 779 434,40				
Сумма текущих стоимостей	7 044 439,40				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>7 044 439,40</b>				

## 12.10 Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	6 647 690,48
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	12 012 947,44
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	6 515 864,36
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	7 044 439,40
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	1,00

## 13 Определение справедливой стоимости помещений (ЕОН), Согласование результатов

### 13.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами

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

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика



### 13.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 0,50.

Доходный подход – 0,50.

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. округленно	Вес	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. округленно	Вес	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	269,30	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н4	Не применялся	0,00	11 732 067,97	0,50	6 647 690,48	0,50	9 189 879,23	7 658 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	461,50	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12	Не применялся	0,00	20 107 384,25	0,50	12 012 947,44	0,50	16 060 165,85	13 383 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	270,50	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5	Не применялся	0,00	11 325 737,62	0,50	6 515 864,36	0,50	8 920 800,99	7 434 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	541,30	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1	Не применялся	0,00	14 115 409,73	0,50	7 044 439,40	0,50	10 579 924,57	8 817 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	121,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н3	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00

## 14 Определение справедливой стоимости земельного участка

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

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая недвижимость доходный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 63, доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости составляет:

Таблица 63. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,81	0,78	0,83
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,77	0,82
3. Объекты свободного назначения	0,80	0,77	0,82

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая недвижимость доходный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 63

### 14.1.1 Расчет стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	7 658 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	13 383 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	7 434 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	8 817 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	1,00
					<b>37 292 001,00</b>
	<b>Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости</b>				<b>0,21</b>
	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	3 013,00	0,2840	7 831 320,21
				<b>Округленно</b>	<b>7 831 000,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика

## 15 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 15 марта 2024 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-47-0324-04 от 15 марта 2024 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 справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 15 марта 2024 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	7 658 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	13 383 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	7 434 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	8 817 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	1,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-47-0324-04  
Глава 15 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	7 831 000,00
---	---	-------------------	---	----------	--------------

Оценщик

 /Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

/ Филатов В.Д./  
15 марта 2024 года

## 16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2022» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №31, 2022 под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>).

## 17 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

**18.01.2024 № 07-00167/24**

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 16.01.2024

Генеральному директору  
ООО «ОКБС»

Филатову В.Д.

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

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	105280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00 (11-93)





## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.02.2024 №17-02/24

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.02.2024**

Дата составления выписки **16.02.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.02.2024 №18-02/24

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.02.2024**

Дата составления выписки **16.02.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772375339166

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3394-22

**ДАТА ВЫДАЧИ**

15.06.2022

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

### Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ 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. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится 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 Марьиноский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.  
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2021 г.**
  - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2022 г.**
  - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2023 г.**
  - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2024 г.**
  - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2025 г.**
- При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.



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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич**

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

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





## ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

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



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Филатов Владимир Дмитриевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

012371 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3

« 09 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » апреля 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

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

003118 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

  
А.С. Бункин

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



011678 - KA2

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Муратов Алексей Сергеевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

003111 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

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

014444 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Муратову Алексею Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

 А.С. Бункин

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

011679 - KA2

**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 13.03.2024, поступившего на рассмотрение 13.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150			
Кадастровый номер:	63:01:0622001:218		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12.		
Площадь:	3012.68 +/- 19.21		
Кадастровая стоимость, руб.:	14813950.1		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:34716, 63:01:0622001:235, 63:01:0622001:237		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0622001:215		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	63:01:0622001:1207		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения военного городка № 1		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 63:01:0622001:1207. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 63:01:0622001:1207.	
Получатель выписки:		Филатов Владимир Дмитриевич	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	
полное наименование должности		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Сервитут (право) 63:01:0622001:218-63/466/2021-1 13.07.2021 08:43:29
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 284/1000 63-63/001-63/001/010/2015-308/2 29.05.2015 14:45:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	13.07.2021 08:43:29	
	номер государственной регистрации:	63:01:0622001:218-63/466/2021-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение Октябрьского районного суда г. Самары, по гражданскому делу №5884/16, выдан 20.12.2016	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150

Кадастровый номер: 63:01:0622001:218

	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:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	01.03.2016 16:44:57
	номер государственной регистрации:	63-63-01/589/2014-291
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.12.2014 с 05.12.2014 до 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:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения, № 2, выдан 06.10.2009</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 21	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150	
Кадастровый номер:	63:01:0622001:218
	Изменения, № 3, выдан 15.01.2010
	Изменения, № 4, выдан 23.03.2010
	Изменения, № 5, выдан 06.05.2010
	Изменения, № 6, выдан 10.08.2010
	Изменения, № 7, выдан 19.10.2010
	Изменения, № 8, выдан 28.04.2011
	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 залоге 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:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

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

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150

Кадастровый номер: 63:01:0622001:218

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 69/2000 63-63-01/566/2014-017 05.06.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Частный сервитут
	дата государственной регистрации:		13.07.2021 08:43:29
	номер государственной регистрации:		63:01:0622001:218-63/466/2021-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Физическое лицо
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Решение Октябрьского районного суда г. Самары, по гражданскому делу №5884/16, выдан 20.12.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150

Кадастровый номер: 63:01:0622001:218

4.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	05.06.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/310/2014-778	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	180 месяцев, считая с даты фактического предоставления	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 18.11.2013	
	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:		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 69/2000 63-63-01/566/2014-017 05.06.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	13.07.2021 08:43:29	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150

Кадастровый номер: 63:01:0622001:218

	номер государственной регистрации:	63:01:0622001:218-63/466/2021-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Решение Октябрьского районного суда г. Самары, по гражданскому делу №5884/16, выдан 20.12.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	05.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	63-63-01/310/2014-778
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	180 месяцев, считая с даты фактического предоставления
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 18.11.2013
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056V7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитории, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Российская Федерация
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.5.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 58/100 63-63-01/351/2009-789 24.12.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.5	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	13.07.2021 08:43:29	
	номер государственной регистрации:	63:01:0622001:218-63/466/2021-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение Октябрьского районного суда г. Самары, по гражданскому делу №5884/16, выдан 20.12.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 21	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150	
Кадастровый номер:	63:01:0622001:218
	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:
	сведения 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: права оспариваются в судебном порядке
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

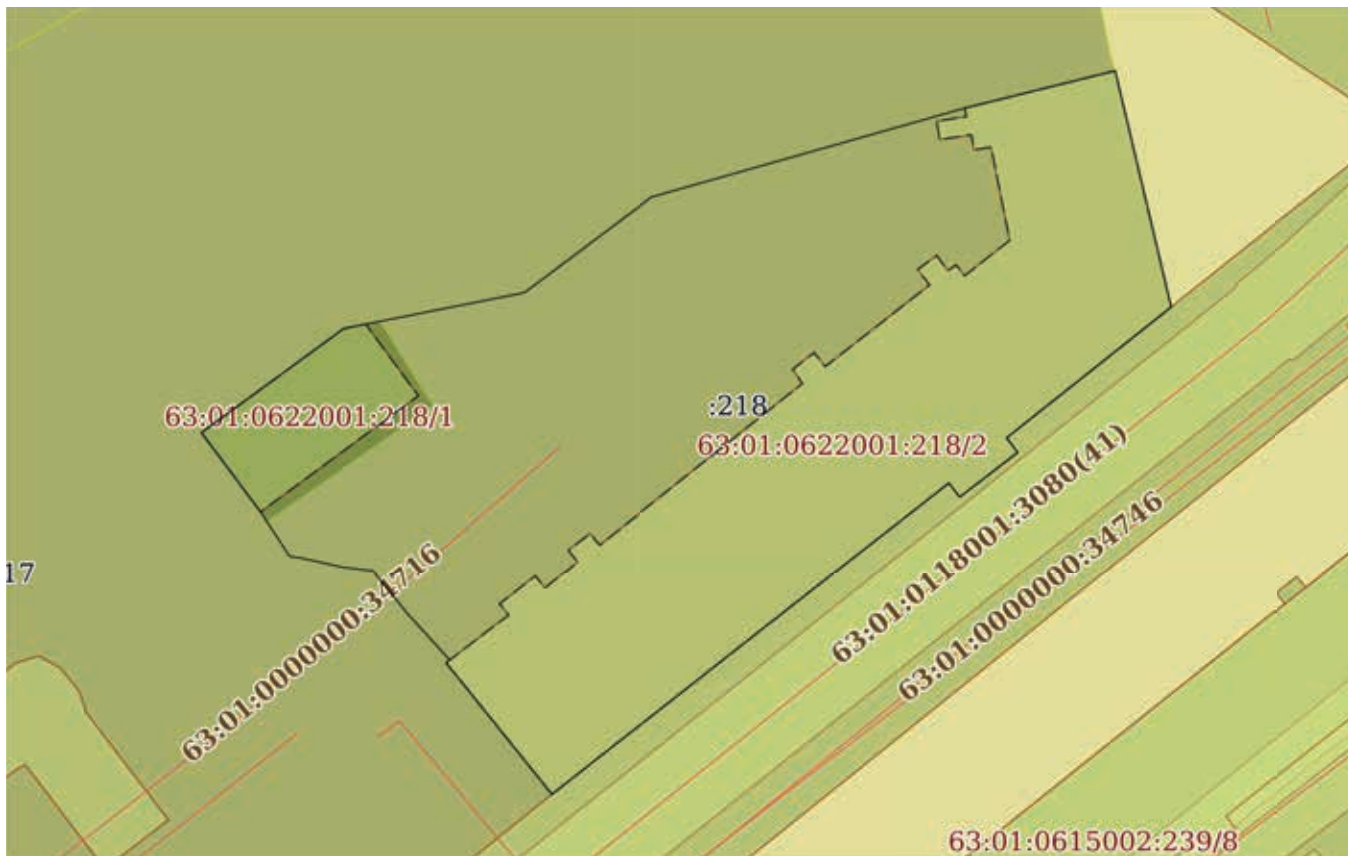
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:
---------------	-----------------------

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 21
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150							
Кадастровый номер:				63:01:0622001:218			
1	2	3	4	5	6	7	8
21	1.1.21	1.1.1	323°16.7'	9.28	данные отсутствуют	63:01:0622001:217, 63:01:0622001:1207	данные отсутствуют; адрес отсутствует

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	

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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	

План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: 63:01:0622001:218/1



Масштаб 1:200      Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4

Всего листов раздела 4: 2

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 21

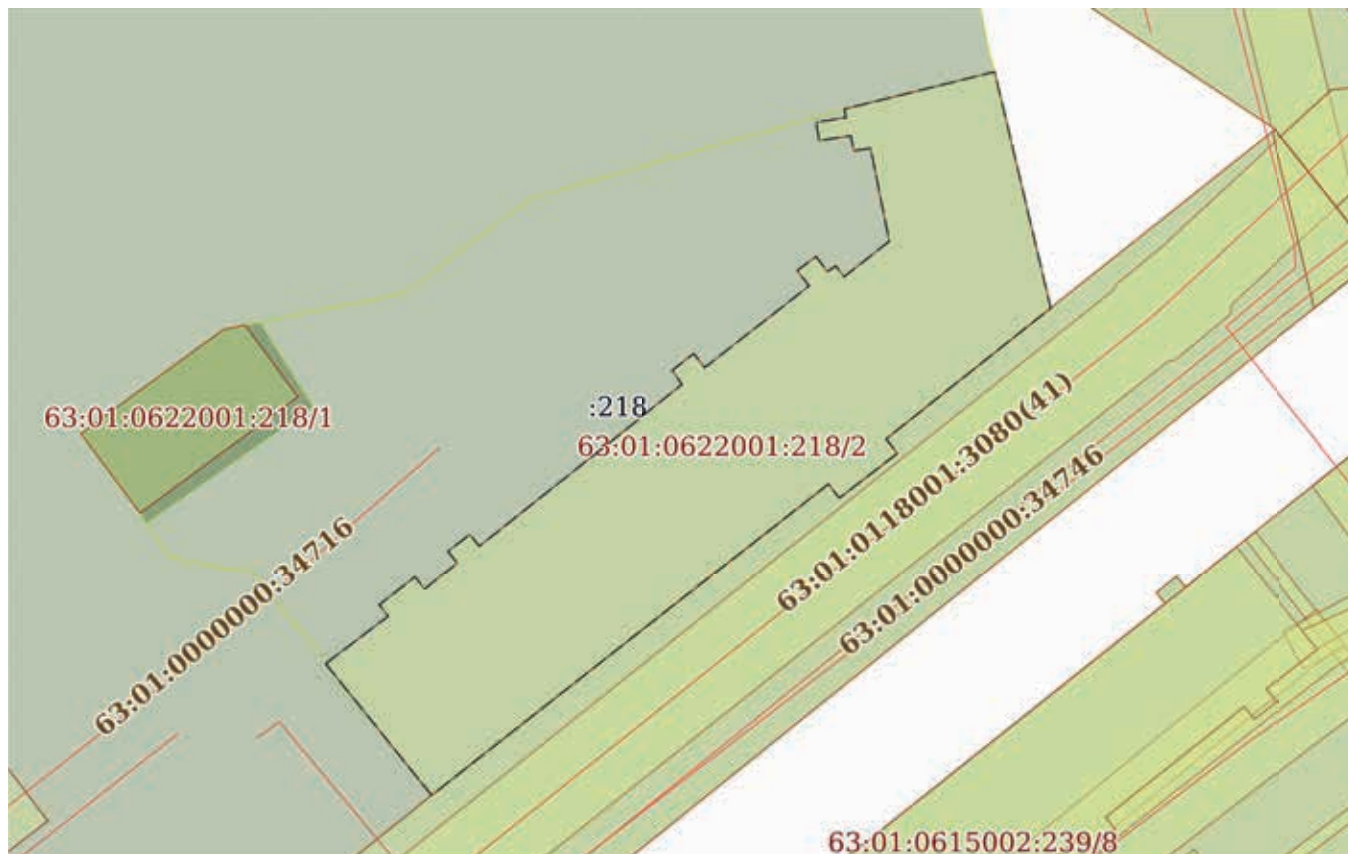
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150

Кадастровый номер:

63:01:0622001:218

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 63:01:0622001:218/2



Масштаб 1:700

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
63:01:0622001:218/1	169	данные отсутствуют	
63:01:0622001:218/2	1365	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 63:01:0622001:218/1				
Система координат МСК-63				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	389696.53	1375000.51	Временный межевой знак	0.1
2	389706.29	1375013.87	Временный межевой знак	0.1
3	389706.7	1375015.93	Временный межевой знак	0.1
4	389699.99	1375020.86	Временный межевой знак	0.1
5	389689.09	1375006.06	Временный межевой знак	0.1
1	389696.53	1375000.51	Временный межевой знак	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

## Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 21

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150

Кадастровый номер:

63:01:0622001:218

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:01:0622001:218/2

Система координат МСК-63

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72908150	
Кадастровый номер:	63:01:0622001:218

1	2	3	4	5
25	389724.01	1375069.85	Временный межевой знак	0.1
26	389725.73	1375069.57	Временный межевой знак	0.1
27	389726.16	1375072.36	Временный межевой знак	0.1
28	389726.96	1375072.2	Временный межевой знак	0.1
29	389730.46	1375086.32	Временный межевой знак	0.1
30	389708.3	1375091.58	Временный межевой знак	0.1
31	389696.05	1375076.14	Временный межевой знак	0.1
32	389694.67	1375077.17	Временный межевой знак	0.1
33	389690.49	1375071.73	Временный межевой знак	0.1
34	389691.8	1375070.72	Временный межевой знак	0.1
35	389662.59	1375033.43	Временный межевой знак	0.1
1	389674.9	1375023.49	Временный межевой знак	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

**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 13.03.2024, поступившего на рассмотрение 13.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844			
Кадастровый номер:	63:01:0622001:405		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/8		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3		
Площадь:	121.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение н3		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Этаж № 4, Этаж № 3, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	1850737.74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 12.02.2009		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576ACDC8425108                  Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                  РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:405	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

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: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:405	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 10004/12160 63-63-01/589/2014-288 05.12.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.03.2016 08:35:56
	номер государственной регистрации:		63-63-01/589/2014-288
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.12.2014 с 05.12.2014 до 01.06.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009  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, № 1, выдан 20.08.2009



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

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: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 10	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844	
Кадастровый номер:	63:01:0622001:405
	Изменения, № 2, выдан 06.10.2009
	Изменения, № 3, выдан 15.01.2010
	Изменения, № 4, выдан 23.03.2010
	Изменения, № 5, выдан 06.05.2010
	Изменения, № 6, выдан 10.08.2010
	Изменения, № 7, выдан 19.10.2010
	Изменения, № 8, выдан 28.04.2011
	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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844

Кадастровый номер: 63:01:0622001:405

	сведения о депозитари, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 2156/24320 63-63-01/566/2014-020 05.06.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 2156/24320 63-63-01/566/2014-020 05.06.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
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 возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

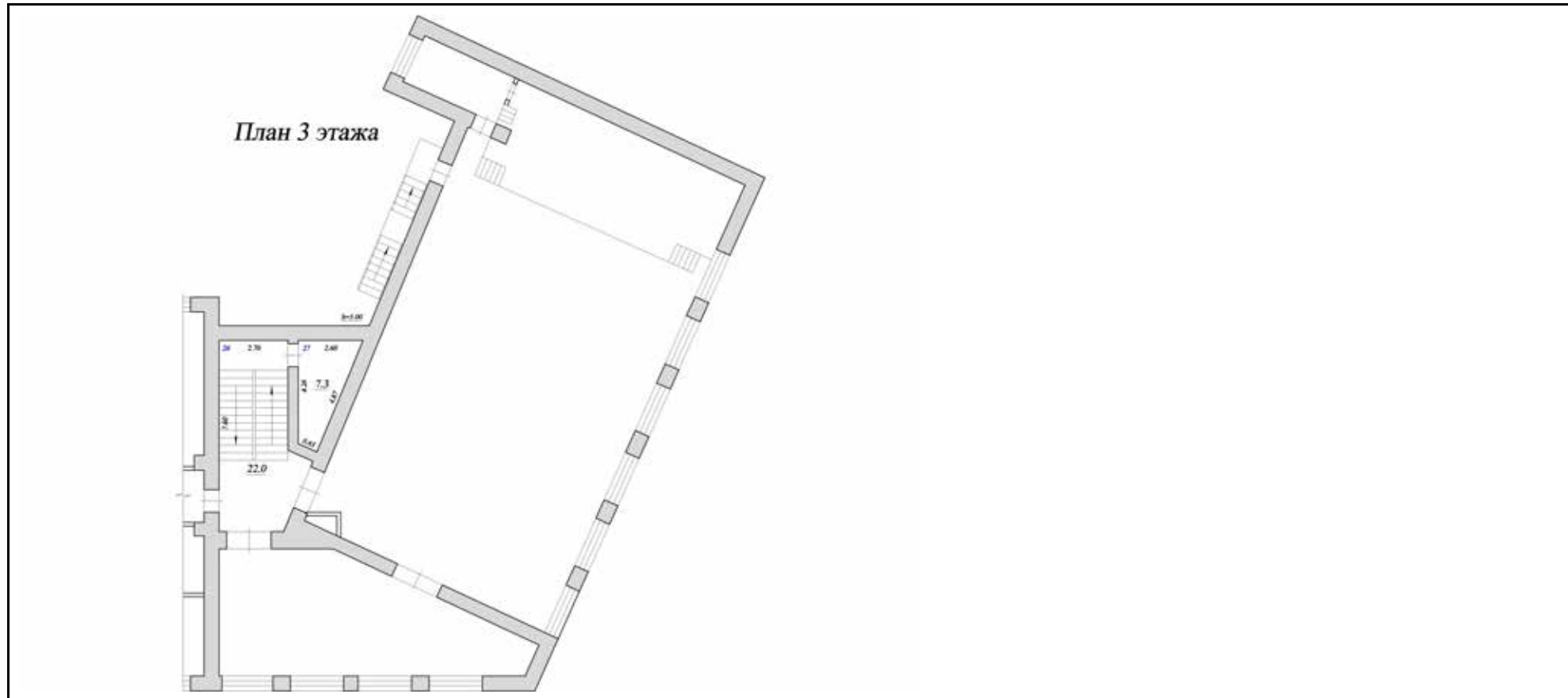
инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:405	
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8

Всего листов раздела 8: 4

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 10

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844

Кадастровый номер: 63:01:0622001:405

Номер этажа (этажей): 1

План 2 этажа



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

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 8

Всего листов раздела 8: 4

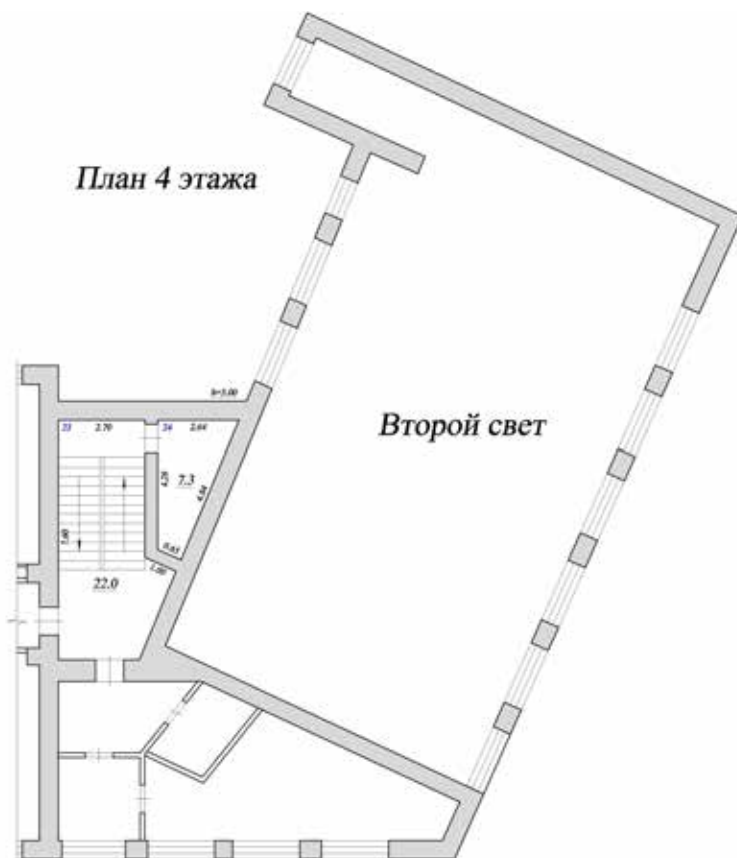
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 10

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844

Кадастровый номер: 63:01:0622001:405

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

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 № 4 раздела 8

Всего листов раздела 8: 4

Всего разделов: 3

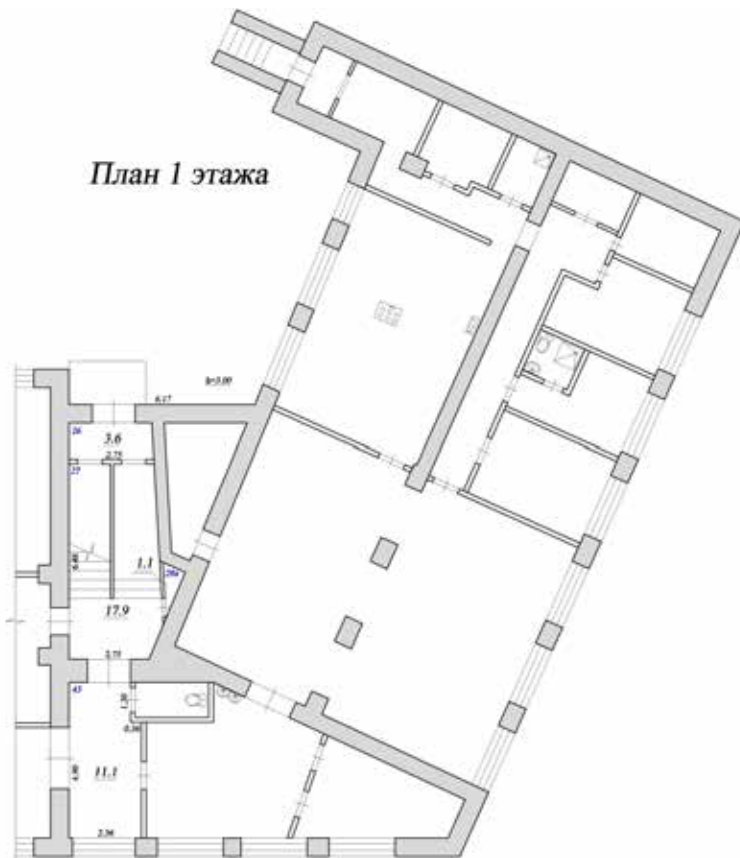
Всего листов выписки: 10

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912844

Кадастровый номер: 63:01:0622001:405

Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

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

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 13.03.2024, поступившего на рассмотрение 13.03.2024, 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: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911049			
Кадастровый номер:	63:01:0622001:408		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/3		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4		
Площадь:	269.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение н4		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4098714.41		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 12.02.2009		

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
---

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911049			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:408	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		



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: 3		Всего листов выписки: 7	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911049			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:408	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/583/2014-997 18.10.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	02.03.2016 08:05:11	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/583/2014-997	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 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:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009</p>	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108

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 разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911049	
Кадастровый номер:	63:01:0622001:408
	Изменения, № 2, выдан 06.10.2009
	Изменения, № 3, выдан 15.01.2010
	Изменения, № 4, выдан 23.03.2010
	Изменения, № 5, выдан 06.05.2010
	Изменения, № 6, выдан 10.08.2010
	Изменения, № 7, выдан 19.10.2010
	Изменения, № 8, выдан 28.04.2011
	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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911049		
Кадастровый номер:	63:01:0622001:408	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911049			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8

Всего листов раздела 8: 2

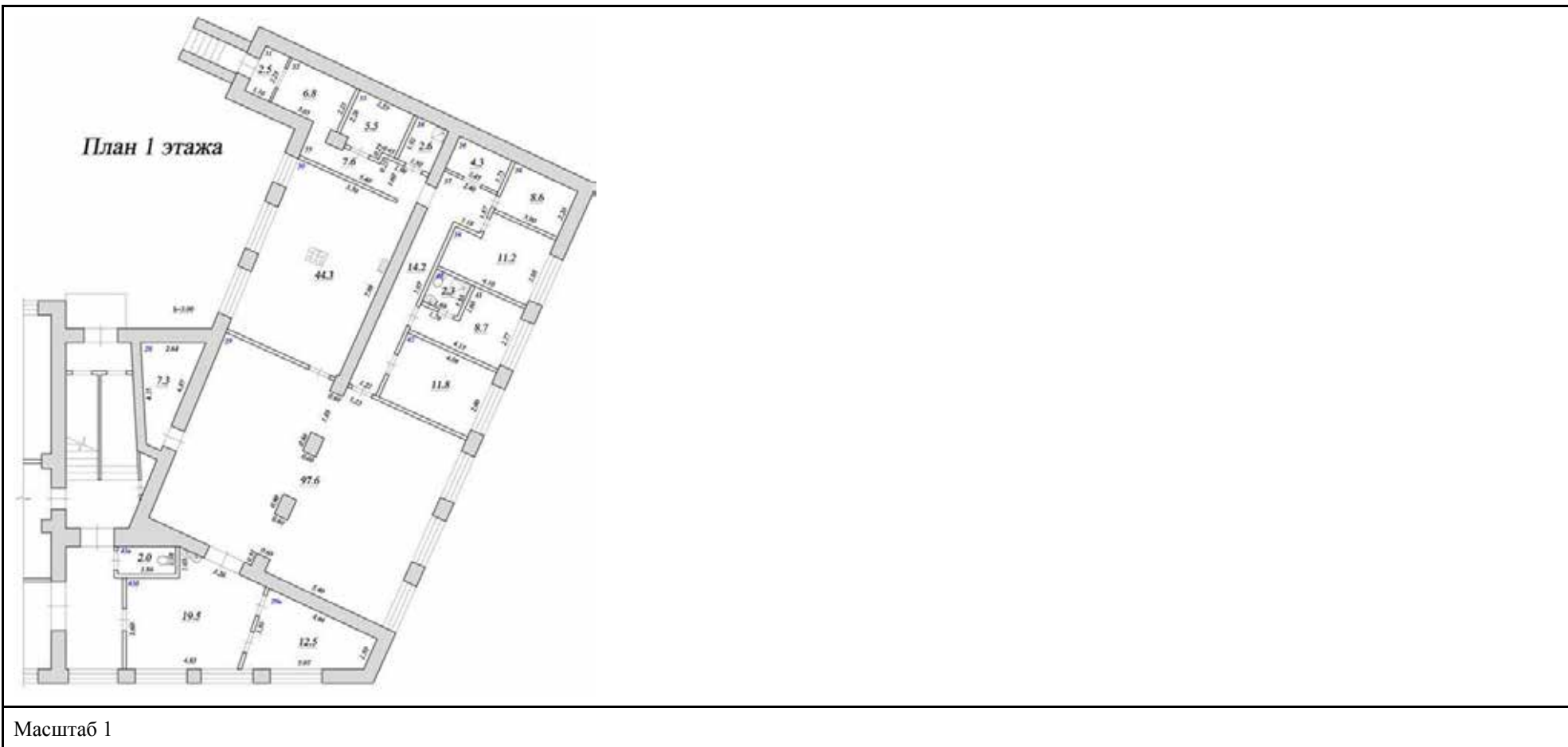
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911049

Кадастровый номер: 63:01:0622001:408

Номер этажа (этажей): 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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 13.03.2024, поступившего на рассмотрение 13.03.2024, 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: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911541			
Кадастровый номер:	63:01:0622001:410		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/7; Условный номер 63:01:0000000:0:6126/7		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12		
Площадь:	461.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение н9		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	7023975.86		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 12.02.2009		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 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	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911541			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:410	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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: 3	
		Всего листов выписки: 7	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911541			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:410	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/584/2014-001 18.10.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	02.03.2016 07:55:16
		номер государственной регистрации:	63-63-01/584/2014-001
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.06.2009 по 01.06.2024
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009  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, № 1, выдан 20.08.2009



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

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 разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911541	
Кадастровый номер:	63:01:0622001:410
	Изменения, № 2, выдан 06.10.2009
	Изменения, № 3, выдан 15.01.2010
	Изменения, № 4, выдан 23.03.2010
	Изменения, № 5, выдан 06.05.2010
	Изменения, № 6, выдан 10.08.2010
	Изменения, № 7, выдан 19.10.2010
	Изменения, № 8, выдан 28.04.2011
	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

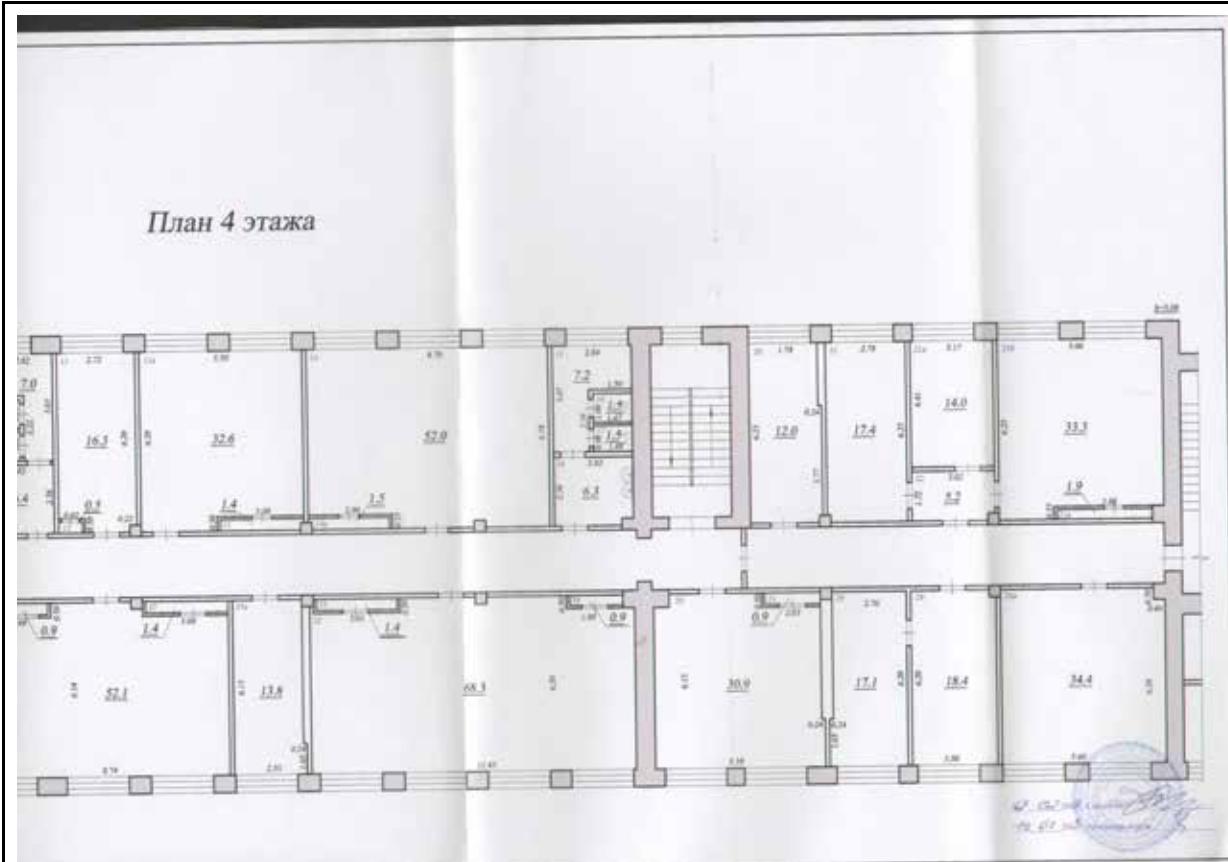
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911541		
Кадастровый номер:	63:01:0622001:410	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911541			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410		Номер этажа (этажей): 4	



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108  
 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 8

Всего листов раздела 8: 2

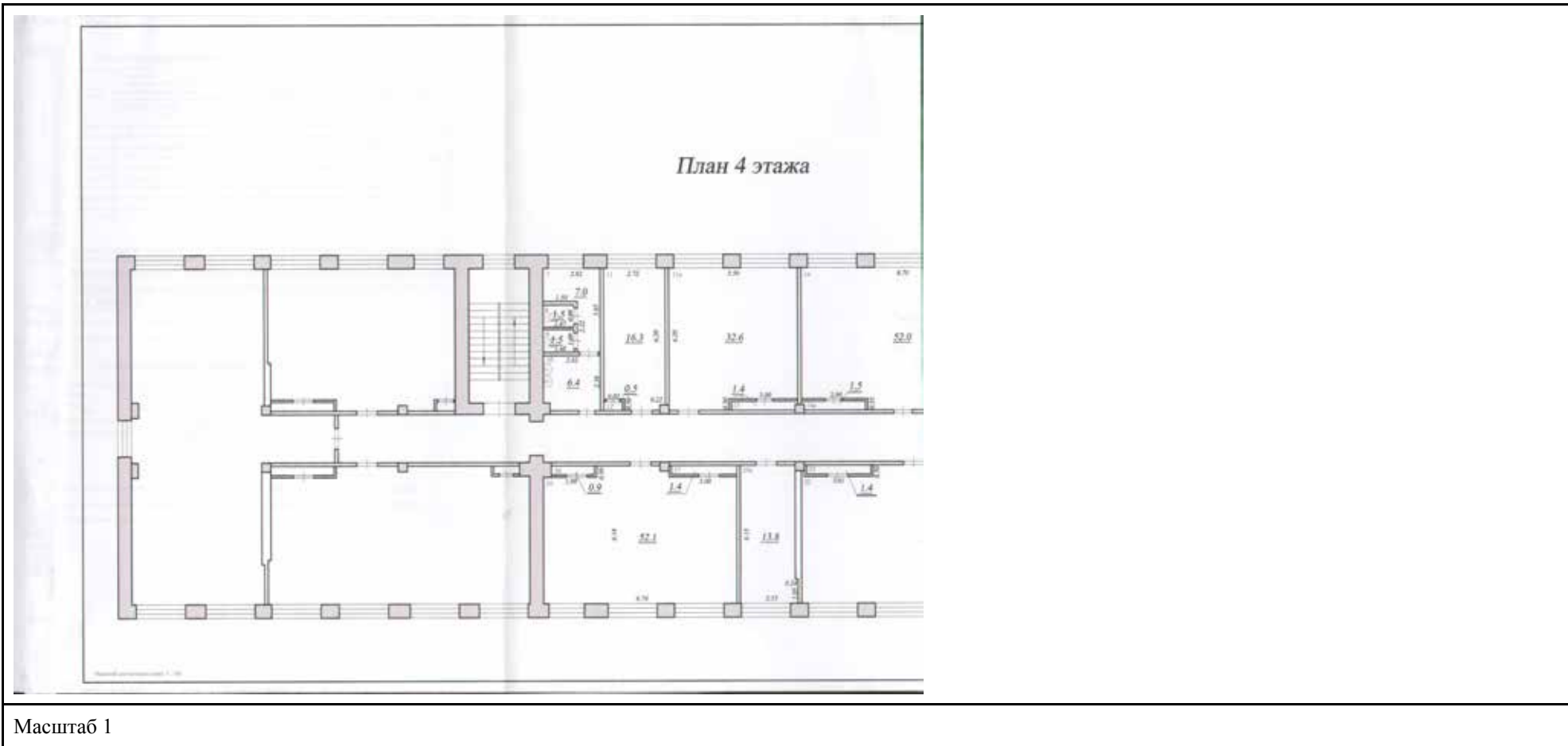
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911541

Кадастровый номер: 63:01:0622001:410

Номер этажа (этажей): 4



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

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

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 13.03.2024, поступившего на рассмотрение 13.03.2024, 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: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912387			
Кадастровый номер:	63:01:0622001:412		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/1		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1		
Площадь:	541.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение н1		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	7167514.58		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 12.02.2009		

 <p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p align="center">Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
---

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912387			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:412	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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: 3		Всего листов выписки: 7	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912387			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:412	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/589/2014-283 05.12.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	02.03.2016 08:48:04	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/589/2014-283	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.12.2014 с 05.12.2014 до 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:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009</p>	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

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 разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912387	
Кадастровый номер:	63:01:0622001:412
	Изменения, № 2, выдан 06.10.2009
	Изменения, № 3, выдан 15.01.2010
	Изменения, № 4, выдан 23.03.2010
	Изменения, № 5, выдан 06.05.2010
	Изменения, № 6, выдан 10.08.2010
	Изменения, № 7, выдан 19.10.2010
	Изменения, № 8, выдан 28.04.2011
	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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

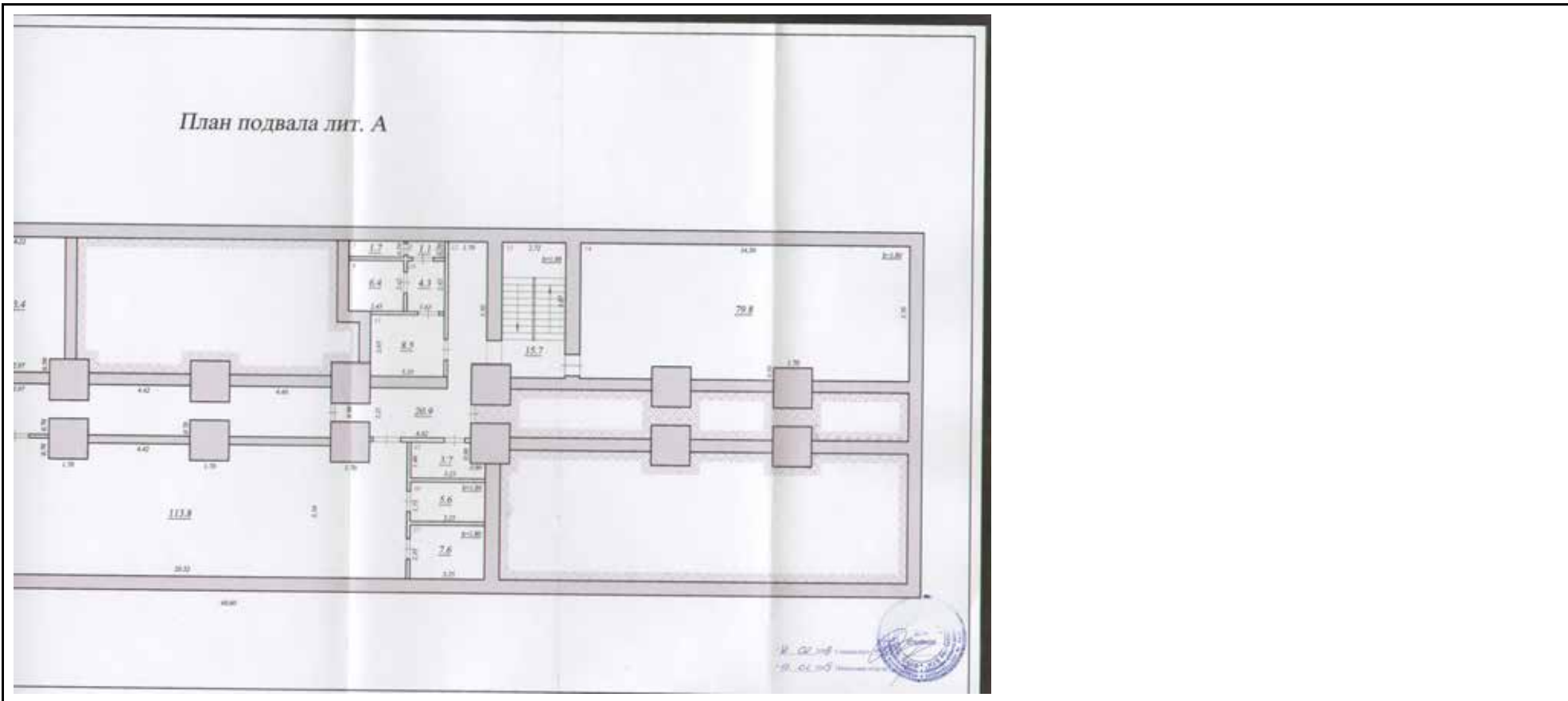


Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912387		
Кадастровый номер:	63:01:0622001:412	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912387			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108  
 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 8

Всего листов раздела 8: 2

Всего разделов: 3

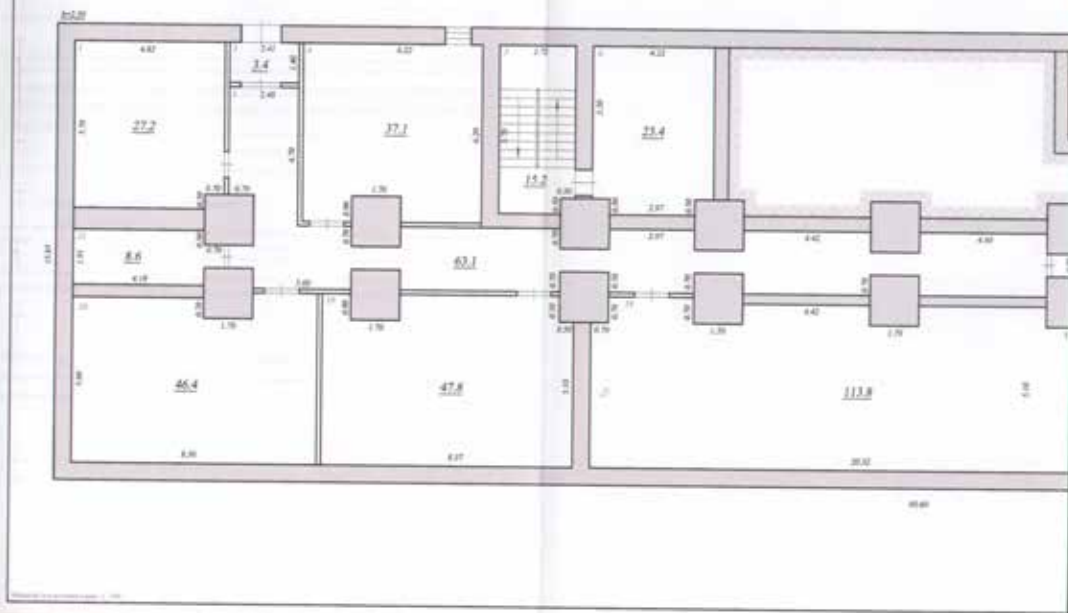
Всего листов выписки: 7

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72912387

Кадастровый номер: 63:01:0622001:412

Номер этажа (этажей): 1

План подвала лиг



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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 13.03.2024, поступившего на рассмотрение 13.03.2024, 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: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911858			
Кадастровый номер:	63:01:0622001:413		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/4; Условный номер 63:01:0000000:0:6126/4		
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5		
Площадь:	270.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение н5		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4116978.27		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 12.02.2009		

  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108  
 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	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911858			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:413	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

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: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911858			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:413	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/584/2014-003 18.10.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.03.2016 08:24:19
	номер государственной регистрации:		63-63-01/584/2014-003
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 по 01.06.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009  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, № 1, выдан 20.08.2009



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

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 разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911858	
Кадастровый номер:	63:01:0622001:413
	Изменения, № 2, выдан 06.10.2009
	Изменения, № 3, выдан 15.01.2010
	Изменения, № 4, выдан 23.03.2010
	Изменения, № 5, выдан 06.05.2010
	Изменения, № 6, выдан 10.08.2010
	Изменения, № 7, выдан 19.10.2010
	Изменения, № 8, выдан 28.04.2011
	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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

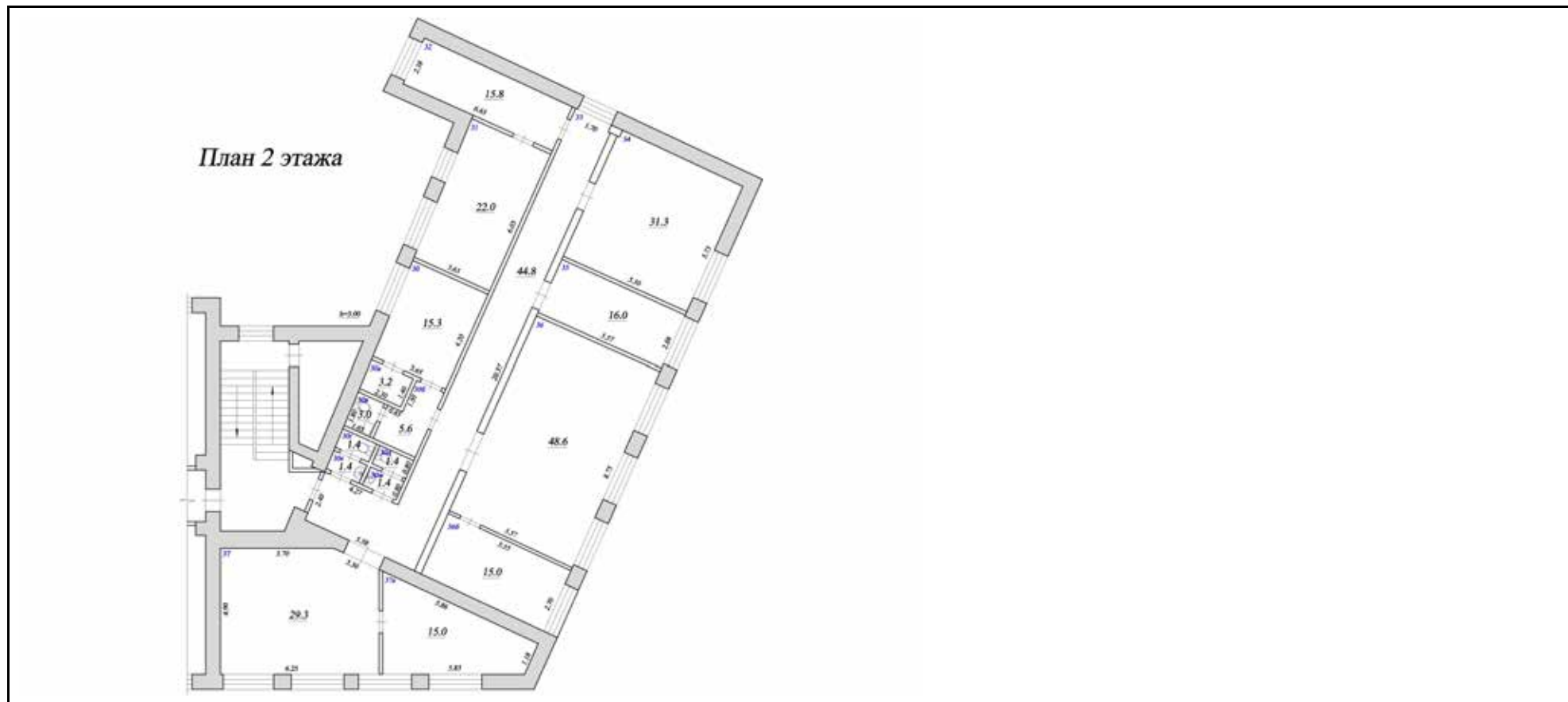
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911858		
Кадастровый номер:	63:01:0622001:413	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911858			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108  
 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 8

Всего листов раздела 8: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

13.03.2024г. № КУВИ-001/2024-72911858

Кадастровый номер: 63:01:0622001:413

Номер этажа (этажей): 2

План 2 этажа



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

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

🚶 Российская 🚶 12 мин.



Площадь  
**284 м²**



Этаж  
**4 из 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

# 14 200 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 13 774 000



Цена за метр ..... 50 000 ₹

Налог ..... УСН

## +7 986 980-77-57

☎ Номер только для звонков,  
сообщения не дойдут

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

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Агентство  
Регионального  
Развития Саратова**



🔑 **Документы проверены**

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)

😊 [Отзыв о сайте](#)

[Купить отчёт за 450 ₹ 500 ₹](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Продается помещение в 2 уровнях.  
В 4 этажном здании 284 м2  
Отдельный вход .  
Отличный ремонт, сделанный на совесть.  
Кабинеты светлые и комфортные для работы.  
В большом зале высота потолка 5.5 м.  
Кондиционеры помогут Вам поддерживать нужную температуру в жаркий период  
Помещение сдано в аренду.  
Удобное расположение, предполагает доступность всех районов в том числе и на общественном транспорте. Это является большим преимуществом .  
Офисное здание находится под охраной.  
Проведена пожарная сигнализация  
Коммуникации:  
Отличное отопление в зимний период осуществляет котельная находящаяся по близости  
Санузел на этаже, холодная вода, центральная канализация, всё это создаст комфортные условия для ваших сотрудников.  
Разрешенная мощность 15 квт.возможность увеличения до 60 квт.  
На полу плитка, или качественный ламинат. стены под покраску, высота потолков: 4,5 и 2,6 метра .  
Помещение рассматривается под разные виды деятельности.  
Остановившись на этом предложении, Вы сделаете правильный выбор  
Звоните прямо сейчас !

## Напишите автору

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

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#) [Отзыв о сайте](#)



# Свободное назначение (В), 1 545 м² в торгово-офисном комплексе «Биг-Бен»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9

🚶 Российская 🚗 3 мин. 🚶 Московская 🚗 5 мин.

🚶 Алабинская 🚗 7 мин.



Площадь  
**1 545 м²**



Этаж  
**4 из 8**



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

🗣️ [Отзыв о сайте](#) в радиусе 1 км

# 55 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 53 350 000

Цена за метр ..... 35 599 ₽

Налог ..... НДС включен: 9 166 666 ₽

## +7 967 724-23-62

- ☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Пять звезд** 🛡️  
📄 Документы проверены



РИЕЛТОР  
**Дмитрий Пять звезд**

Отчёт о привлекательности  
помещения и локации

[Купить](#)

 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продается универсальное помещение свободного назначения в бизнес-центре "Форум". Объект находится в центральном, деловом районе города. Три входа в офисный центр, удобная свободная планировка "Open Space", панорамное остекление, высокий потолок 4.5 метра, приточно-вытяжная вентиляция. Удобные подъездные пути, рядом расположены остановки общественного транспорта. Имеются все коммуникации. Рядом расположены БЦ Скала, Фитнес центр X-Fit, кафе, рестораны, магазины. Отлично подойдет под офис компании, банка, колл-центр, медицинское учреждение.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

# Офис (А), 203 м² в бизнес-центре «на ул. Революционная, 70П»

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

Гагаринская 10 мин.



10 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

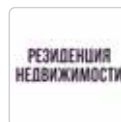
Цена за метр ..... 49 262 ₽

Налог ..... НДС не включен

**+7 905 017-31-22**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**РЕЗИДЕНЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Игорь Гусельников**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Площадь  
**203 м²**



Этаж  
**2 из 5**



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

[Отзыв о сайте](#)



-  Точки притяжения
-  Конкуренты в радиусе 1 км
-  Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₹ 500 ₹

[Посмотреть пример отчёта](#)

Арт. 19284360 Продается офисное помещение площадью 203 кв.м с арендатором по адресу улица Революционная 70, литер П. Расположено на 2-м этаже пятиэтажного административного здания (бизнес-центр).

В помещении сделан свежий ремонт.

Квартал высокой деловой активности: рядом ТЦ "Мягкофф", ТЦ "Стройформат", дилерский сервис "Субару", несколько административных зданий со множеством офисов, магазинов, торговых компаний, медицинских учреждений, обучающих центров.

Отличная транспортная развязка, хорошая доступность из любого района города как на общественном, так и на личном автотранспорте.

В квартале и вокруг него большое количество мест для парковки.

Арендаторы занимают помещение давно. Арендный платеж около 92 000 руб./мес.

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

**Свободное назначение, 177,9 м²**

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Мичурина, 15А

**M** Российская **🚶** 19 мин.Площадь  
**177,9 м²**Этаж  
**16 из 16**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 **450 ₹** 500 ₹[Посмотреть пример отчёта](#)**11 000 000 ₹** [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

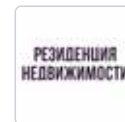
Например, 10 670 000

Цена за метр ..... 61 833 ₹

Налог ..... НДС не включен

**+7 905 017-31-22**

- ☎** Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- 📧** Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**РЕЗИДЕНЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Денис Мануйлов**Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации[Купить](#)Арт. 32291934 Продажа помещения, расположенного на [Отзыв о сайте](#) ке многоэтажного жилого дома - улица Мичурина,

15А, за ТЦ "Аквариум".

Центр деловой и досуговой активности города, рядом ТЦ "Аквариум", ТРК "Айсберг" со множеством магазинов различной направленности, множество кафе и ресторанов, административные и офисные здания.

Отличная транспортная доступность и на общественном, и на личном транспорте.

Шикарный вид из окон.

Назначение - нежилое.

Наименование - нежилое помещение (творческая мастерская).

Площадь по выписке 177,9 кв.м. В действительности площадь больше.

Высота потолков 2,45 м.

По планировке - 4 зала разной площади с окнами на улицу

Мичурина.

Без ремонта.

Помимо использования для размещения творческой мастерской, возможен перевод назначения помещения из нежилого в жилое - все коммуникации центральные, есть выводы электричества, воды (горячей и холодной), канализации.

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Общая площадь

177,9 м²

# Офис, 200,5 м²

## в бизнес-центре «на ул. Лесная, 7»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Лесная ул., 7

📍 Алабинская 🚶 13 мин.



Площадь  
200,5 м²



Этаж  
4 из 6



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 450 ₹ 500 ₹

[Посмотреть пример отчёта](#)

# 12 000 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 11 640 000 [➤](#)

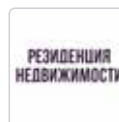
Цена за метр ..... 59 851 ₹

Налог ..... НДС не включен

## +7 905 017-31-22

- ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

### РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

🛡️ Документы проверены



РИЕЛТОР

**Ольга Костюничева**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Арт. 56000347 Продажа офисного помещения по адресу: г. Самара, Октябрьский район, ул. Лесная, 7.  
В границах улиц Полевая, Волжский проспект.

Площадь 200,5 кв.м.  
Кабинетная система. пять кабинетов.  
Два санузла, коридор, небольшое складское помещение.  
Имеются кондиционеры в каждом кабинете.  
Пожарно-охранная сигнализация  
Выделенная мощность 15 кВт.  
Выделена зона парковки (3 парковочных места).

Отличная локация для офиса, обучающего центра и т.д.

Стоимость объекта 12 000 000 рублей.  
Без комиссии для покупателя!

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

## Офис, 17 – 165,7 м² в бизнес-центре «на ул. Ново-Садовая, 106к155»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к155

🚇 Российская 🚗 3 мин. 🚇 Алабинская 🚗 6 мин.

🚇 Московская 🚗 6 мин.



Площади  
**17 – 165,7 м²**



Этаж  
**4 из 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](#)

# 7 650 – 74 565 ₽/

## мес.



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... от 5 400 ₽ в год

Налог ..... УСН

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... включены

Эксплуатационные расходы ..... включены

### +7 919 813-76-27

☎️ Номер только для звонков,  
сообщения не дойдут

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



РИЕЛТОР

**Ольга Сизинцева** 🛡️

★ 5,0 · 5

📄 Документы  
проверены

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)

[Купить отчёт за 450 ₹ 500 ₹](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

## Доступно 11 площадей

2	17 м² 4 этаж	7 650 ₹/мес. 5 400 ₹/м² в год
3	19,3 м² 4 этаж	8 685 ₹/мес. 5 400 ₹/м² в год
3	26,1 м² 4 этаж	11 745 ₹/мес. 5 400 ₹/м² в год
4	27,2 м² 4 этаж	13 600 ₹/мес. 6 000 ₹/м² в год
2	31,8 м² 4 этаж	14 310 ₹/мес. 5 400 ₹/м² в год
4	44,3 м² 4 этаж	19 935 ₹/мес. 5 400 ₹/м² в год
5	55,8 м² 4 этаж	27 900 ₹/мес. 6 000 ₹/м² в год
4	55,9 м² 1 этаж	39 130 ₹/мес. 8 400 ₹/м² в год
5	70,3 м² 4 этаж	31 635 ₹/мес. 5 400 ₹/м² в год
5	95,4 м² 4 этаж	42 930 ₹/мес. 5 400 ₹/м² в год
5	165,7 м² 4 этаж	74 565 ₹/мес. 5 400 ₹/м² в год

[Свернуть](#)

**БЕЗ КОМИССИИ!!**

А/ кабинеты - 17 кв.м., 19.3 кв.м., 26.1 кв.м., 27.2 кв.м., 31.8 кв.м., 44.3 кв.м.

Б/ блоки отдельные - 55.8 из 3 отдельных комнат на 4м этаже  
55.9 из 2 смежных на 1м этаже

В/ кабинеты подряд расположенные: 70.3 кв.м. - 17 кв.м.+27,1 кв.м.  
+ 26.1 кв.м.

95.4 кв.м. - 3 кабинета (19.3 +

31.8+ 44.3 кв.м.)

Г/ 165.7 - 6 кабинетов в рамках одного холла (по 3 подряд напротив друг друга)

Четырехэтажное административное здание со своей территорией.  
1 линия основной магистрали города.

Видное, легко узнаваемое и запоминаемое историческое строение, а значит клиенты не будут блуждать.

Знакомо каждому самарцу легко сориентировать .

Есть вход в здание как с фасада- от фонтанов, так и с парковки /со двора/

В офисе есть кафе, да и вокруг очень развита инфраструктура  
голодными не останетесь)))

В зоне удобнейшей транспортной доступности всеми видами транспорта.

16 маршрутов автобусы, трамваи, маршрутки, троллейбус 150 200 метров о остановок

700 метров /7 минут пешком/ до станции метро.

**ПАРКОВКА!!**

Не только та, что многие знают перед КРЦ Звезда , хотя и на ней есть место. Но и на своей огороженной территории за зданием всегда можно поставить машину

Телефония. Интернет. Домофон

Предоставляем юридический адрес.цена : 450 - 500 - 700 руб за кв,м. + КУ

Стараюсь представить к Вашему рассмотрению информативные фотографии и внятное описание и быть полезной в процессе

На просмотр, пожалуйста, звоните заранее!! Т.к администратор не всегда на месте - чтобы успела организовать показ в удобное для Вас время

С уважением, Сизинцева Ольга Специалист по аренде коммерческой недвижимости и стажер Макарка :-)



## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

Риелтор

**Ольга Сизинцева** 



 5,0 · 5

 Документы проверены

8 лет 1 месяц на ЦИАН [20 объявлений](#)

Показать телефон

# Офис, 193,9 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 151



## 81 438 ₽/мес. ▾

[Следить за изменением цены](#)

### +7 960 871-74-10

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Российский аукционный дом**  
🛡️ Документы проверены



РИЕЛТОР  
**Елена Соболюкова**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Площадь  
**193,9 м²**



Этаж  
**1 из 15**









Помещение  
**Свободно**

## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 😊 [Отзыв о сайте](#)

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

Купить отчёт за 450 ₹ 500 ₹

[Посмотреть пример отчёта](#)

Код лота: РАД-363385. Реализуется на торгах.

Аукцион на право заключения договора аренды назначен на 18. 03. 2024г. Часть нежилого помещения 1 этаж: комнаты 3, 4, 9-25, 29-47, кадастровый номер 63:01:0622001:1208, назначение: нежилое, общей площадью 531, 00 кв. м, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Этаж 1, расположенного по адресу: Самарская обл. , г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая, д. 151. В аренду передаются нежилые помещения общей площадью 193, 9 кв. м, а именно: помещение 3 площадью 3, 4 кв. м, помещение 4 площадью 16, 2 кв. м, помещение 9 площадью 11, 5 кв. м, помещение 10 площадью 7, 3 кв. м, помещение 11 площадью 16, 1 кв. м, помещение 12 площадью 17, 4 кв. м, помещение 13 площадью 4, 6 кв. м, помещение 14 площадью 15, 6 кв. м, помещение 15 площадью 12, 8 кв. м, помещение 16 площадью 5, 4 кв. м, помещение 17 площадью 2, 3 кв. м, помещение 18 площадью 17, 1 кв. м, помещение 37 площадью 27, 2 кв. м, помещение 43 площадью 1, 9 кв. м, помещение 45 площадью 29, 5 кв. м, помещение 46 площадью 1, 4 кв. м, помещение 47 площадью 4, 2 кв. м. Целевое назначение Объекта: нежилое. Срок аренды: 11 (одиннадцать) месяцев с даты подписания акта приема-передачи Объекта.

[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=781578](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=781578)

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

[Показать контакты](#)

 [Отзыв о сайте](#)

Общая площадь

193,9 м<sup>2</sup>

**Офис, 73,6 м²**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106к170

Площадь  
**73,6 м²**Этаж  
**4 из 9**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 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)**22 089 ₽/мес.** ▾[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 3 602 ₽ в год

Налог ..... УСН

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы ..... не предусмотрены

**+7 987 165-63-79** Номер только для звонков, сообщения  
не дойдут Если захотите оставить жалобу,  
[напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Агентство недвижимости  
Ивановой Дарии**

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Татьяна Геннадьевна Скородумова**

★ 1,8 · 6

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

Офис расположен на улице Липецкой.

предлагается в аренду помещение площадью 73.6квдратных метров на 4 этаже 9-этажного здания лифт не работает.

Высота потолков составляет 2,5 метра.

Помещение состоит из множества окон имеет удовлетворительное состояние, все необходимые коммуникации. охрана.

Стоимость аренды Офис составляет 22080 руб в месяц плюс коммунальные до 100 рублей с метра в зимний период, летом дешевле.

Показ возможен в будни до 15 часов.

Спросить скородумову татьяну.

## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

Общая площадь

73,6 м<sup>2</sup>

# Офис, 263,3 м² в ЖК «Волжские высоты»

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

🚶 Российская 🚶 22 мин. 🚗 Российская 🚗 3 мин.



## 100 054 ₺/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Цена за метр ..... 4 560 ₺ в год  
 Налог ..... НДС включен: 16 675 ₺  
 Комиссии ..... нет  
 Коммунальные платежи ..... не включены  
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

### +7 960 813-23-58

- ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- 🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Малахит**   
 📄 Документы проверены



РИЕЛТОР  
**Валерия Федотова**

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Площадь  
**263,3 м²**



Этаж  
**1 из 16**



Помещение  
**Свободно**







## Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

### Что входит в PDF-отчёт

👤 Охват населения

📊 [Отзыв о сайте](#) 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 450 ₹ 500 ₹

[Посмотреть пример отчёта](#)

Арт. 51112282. Сдается офис в Октябрьском районе, расположен в одноэтажном пристрое к жилому многоквартирному дому ЖК Волжские высоты.

Отдельная входная группа, доступ 24/7, открытая парковка перед входом.

Офис расположен на 2 уровнях:

1 уровень: 11 кабинетов, кухня, два санузла.

2 уровень ( подвал): open space. 50,1 кв.м.

Пересечение улиц Л. Шмидта, Карла Либкнехта, в пешей доступности удобная транспортная развязка по ул. Ново-Садовая.

Ново-Садовая, Просека, Солнечная

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

 [Отзыв о сайте](#)



Общая площадь

263,3 м<sup>2</sup>

## Офис, 195 м²

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

Алабинская 6 мин. Российская 4 мин.

Гагаринская 6 мин.



Площадь  
195 м²



Этаж  
7 из 7



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 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Отзыв о сайте](#)

## 100 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 97 000

Цена за метр ..... 6 154 ₽ в год

Налог ..... НДС не включен

Комиссии ..... нет

Коммунальные платежи ..... не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

### +7 909 344-87-73

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 13757238

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Аренда офиса от собственника - 195 кв.м2 плюс 75 кв.м2 балкон

## Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Тип здания

Бизнес-центр

Общая площадь

195 м²

Автор объявления

**ID 13757238**

6 лет 3 месяца на ЦИАН



[Показать телефон](#)

Заключительный лист отчета  
**ООО «ОКБС»<sup>®</sup>**

---

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>