

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

В.Д. Филатов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-105-25-0321-11

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:  
Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)

по адресу:

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

по состоянию на 17 марта 2021 года.

(дата составления отчета: 17 марта 2021 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 Кузнецову А.И.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 17 марта 2021 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 17 марта 2021 года без НДС составляет:

**6 735 650,00 руб. (Шесть миллионов семьсот тридцать пять тысяч шестьсот пятьдесят рублей 00 копеек)<sup>1</sup>**

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>6</b>
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	6
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	7
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>8</b>
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	11
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	12
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	12
<b>3</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>13</b>
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	13
3.1.1	Заявление оценщика.....	15
3.1.2	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	15
3.1.3	Сведения о независимости оценщика.....	15
<b>4</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>17</b>
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	17
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	17
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	17
<b>5</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>19</b>
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	19
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	19
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	19
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ Г. САМАРА.....	22
5.6	РАСПОЛОЖЕНИЕ ВСТРОЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЗДАНИИ.....	24
5.7	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
5.7.1	Данные портала Rosreestr.ru.....	26
<b>6</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>27</b>
6.1	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.....	27
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	34
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35

6.3.1	КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА .....	35
6.3.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА, ЗА 2019-2020 ГГ. ....	40
6.3.3	ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА В 2016 - 2020 ГГ. ....	49
6.3.4	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА 55	
6.3.5	СЕГМЕНТ КРУПНОФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ Г.САМАРА.....	58
6.3.6	СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА .....	64
6.3.7	СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА .....	69
6.3.8	АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА.....	74
6.3.9	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. САМАРА	76
6.3.10	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	78
6.3.11	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	78
6.3.12	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	79
6.3.13	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	82
<b>7</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>	<b>83</b>
<b>8</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>87</b>
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	87
8.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	90
8.2.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	90
8.2.2	Доходный подход .....	92
8.2.3	Затратный подход .....	94
8.3	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	95
<b>9</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>97</b>
9.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	98
9.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....	100
9.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок – часть помещений находящаяся на 1 этаже.....	104
9.2.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - часть помещений находящаяся на цокольном этаже.....	108
9.3	СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ: .....	112
<b>10</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>113</b>
10.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ .....	114
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....	115



10.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок. Часть помещений, находящаяся на 1 этаже.....	119
10.2.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок. Часть помещений, находящаяся на цокольном этаже.....	123
10.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	127
10.4	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	127
10.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВКИ НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	128
10.6	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	129
10.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	134
10.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	135
10.9	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	136
11	<b>РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>138</b>
12	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>140</b>
13	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> <b>141</b>	
14	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>142</b>
15	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>143</b>

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:3017 0	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,23,24,25, 26,27,28,29,30,31,32, 33,34,35,36,37,38,39
	<b>Итого:</b>			<b>457,80</b>		

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №25 от 05 марта 2021 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 №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., 25.09.2014 г., №№297, 298, 299, 611 (соответственно).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17 марта 2021 года без НДС составляет:

**6 765 650,00 руб. (Шесть миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят рублей 00 копеек).**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:3017 0	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	6 765 650,00
	<b>Итого:</b>			<b>457,80</b>		<b>6 765 650,00</b>

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	17 марта 2021 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №25 от 05 марта 2021 года
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительным соглашением №25 от 05 марта 2021 года
<b>Задача оценки:</b>	Определение стоимости чистых активов Фонда.
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000008, в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
<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>	17 марта 2021 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 05 марта 2021 года по 17 марта 2021 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-105-25-0321-11
<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>	р/с 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.
<b>Форма отчета:</b>	письменная

## 2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:3017 0	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,23,24,25, 26,27,28,29,30,31,32, 33,34,35,36,37,38,39
	<b>Итого:</b>			<b>457,80</b>		

## 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) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, 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» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г.</p> <p><b>Образование Оценщика</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15</li> </ul>



	<p>июля 2011 г.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 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

- Отсутствуют.

### 2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

## **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.

Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

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

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

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

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

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

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

### 3.1.1 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

- Настоящим ООО «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 3.1.3 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик



/Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

/ Филатов В.Д./

17 марта 2021 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:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,

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

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 17 марта 2021 года.



## 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Кол-во листов
1	Свидетельство 63-АМ №157390 от 16 июня 2014 года	2
2	Выписка из ЕГРН от 08.09.2020 № 99/2020/346809911	4
*	<b>ИТОГО</b>	<b>6</b>

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком*

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

### 5.2 Оцениваемые права

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

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

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

### 5.3 Обременения оцениваемых прав

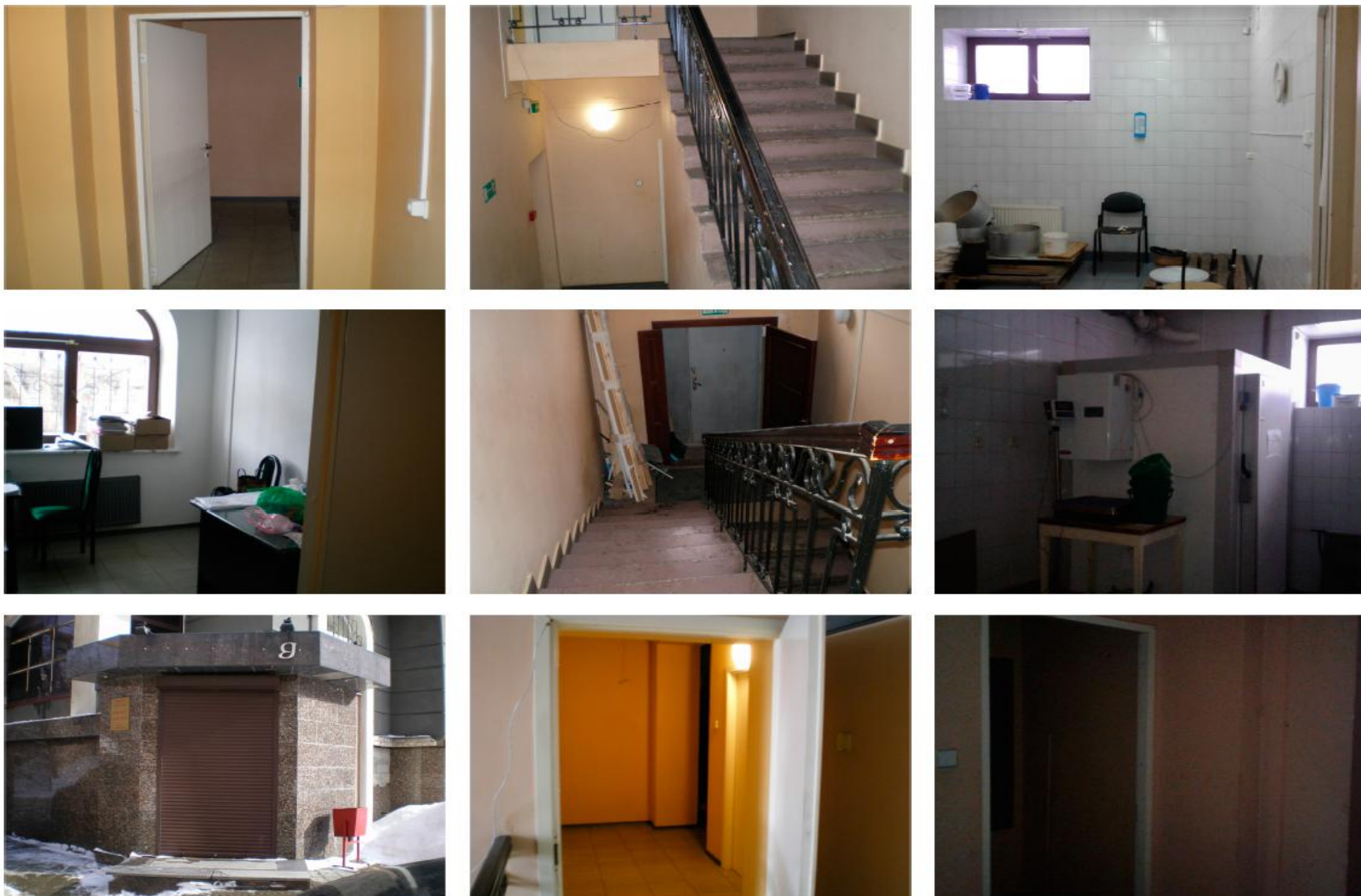
В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

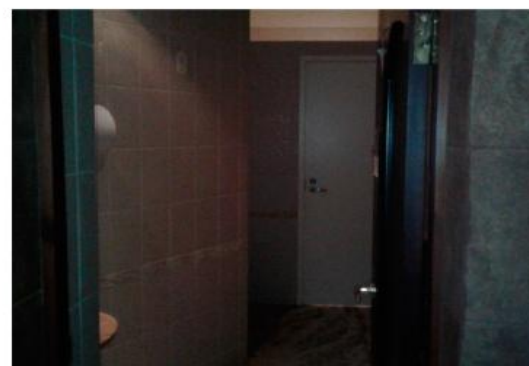
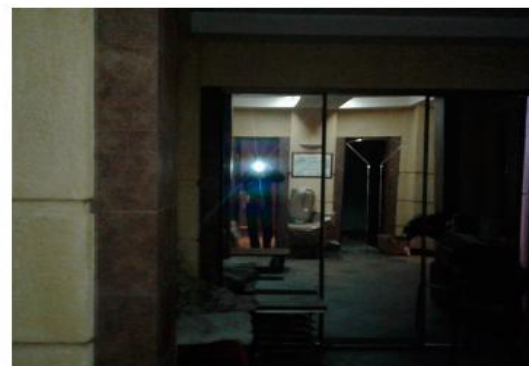
При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать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

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

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

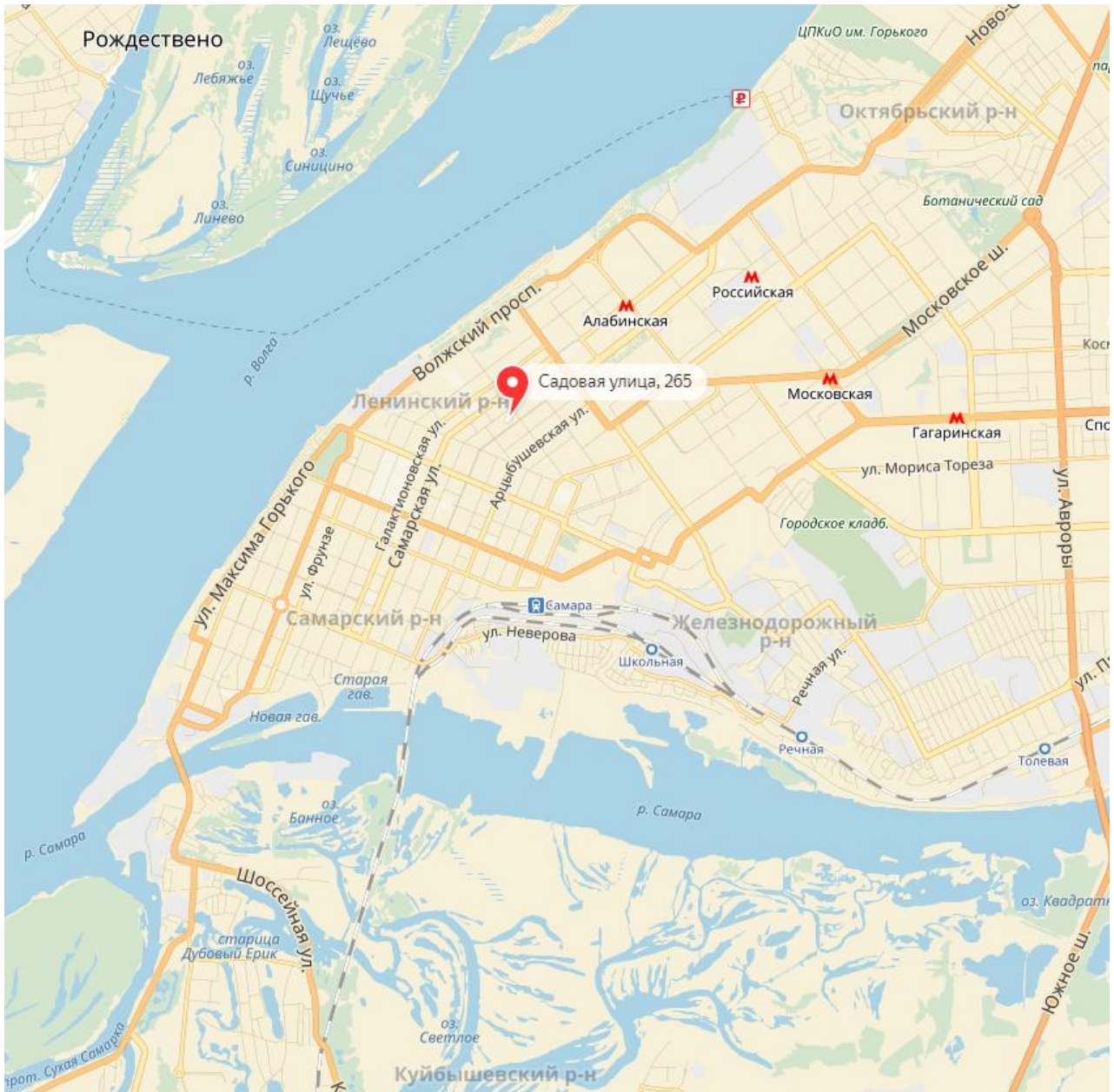
## 5.4 Фотографии объекта оцени



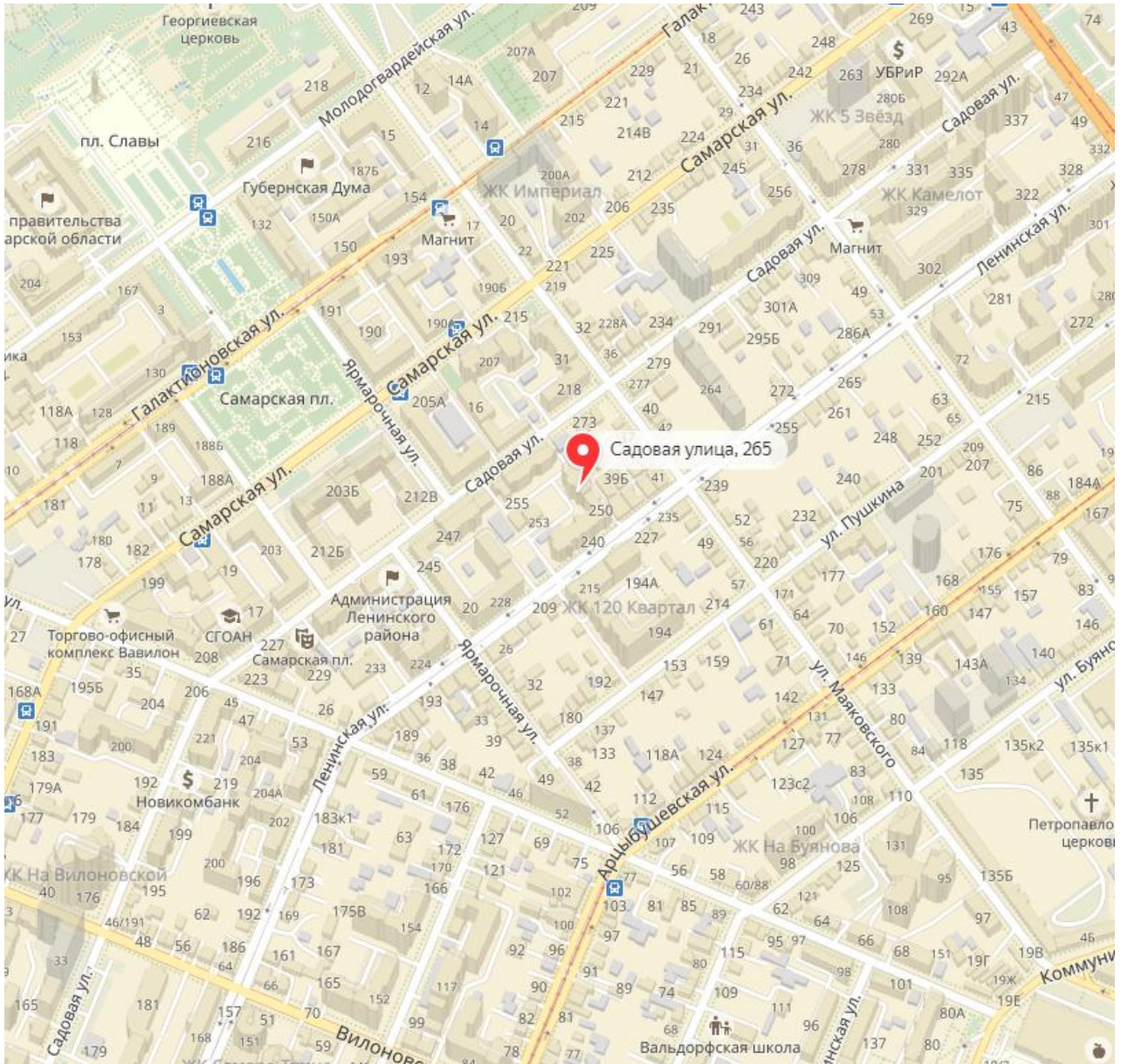




## 5.5 Местоположение на карте г. Самара







## 5.6 Расположение встроенного помещения в здании.

На основании проведенного осмотра объекта оценки, Оценщик делает вывод:

Часть помещения (Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36) находятся на первом этаже, тогда как остальная часть помещений (Нежилое помещение, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39) расположены на цокольном этаже. Оценщик вводит допущение, что площадь помещений на 1 этаже 68,67 кв.м. (15% от общей площади объекта оценки), площадь помещений на цокольном этаже составляет 389,13 кв.м. (85% от общей площади объекта оценки)

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Описание	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:30170	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36	68,67
2	Нежилое помещение	63:01:0000000:30170	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Нежилое помещение, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39	389,13
	<b>Итого:</b>				<b>457,80</b>

### 5.7 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Свидетельство о гос. рег. права
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:3017 0	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,23,24,25, 26,27,28,29,30,31,32, 33,34,35,36,37,38,39	Свидетельство 63-АМ №157390 от 16 июня 2014 года
	<b>Итого:</b>			<b>457,80</b>			



### 5.7.1 Данные портала Rosreestr.ru

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Свидетельство о гос. рег. права	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,23,24,25, 26,27,28,29,30,31,32, 33,34,35,36,37,38,39	Свидетельство 63-АМ №157390 от 16 июня 2014 года	Нет данных
	<b>Итого:</b>			<b>457,80</b>			

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

### 6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В первую очередь отметим, что по первой оценке Росстата, ВВП в реальном выражении по итогам 2020 года снизился на 3,1% после роста на 2% в 2019 году по последней оценке. Стоит отметить, что снижение ВВП в 2020 году оказалось значительно меньше, чем ожидали такие ведомства, как Минэкономразвития и Центральный банк. В частности, МЭР ранее оценило снижение ВВП в декабре 2020 года (здесь и далее: г/г) в 3,8%, а по итогам года – в 3,9%. Что же касается Банка России, то по его последнему прогнозу, снижение российской экономики должно было оказаться в интервале от 4% до 5%. Заметим, что наши ожидания были более мягкими – мы ожидали снижения ВВП по итогам прошедшего года на 3,4%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в декабре 2020 года снижение промышленного производства замедлилось до символических 0,2% к декабрю 2019 года после снижения на 1,5% месяцем ранее по уточненным данным (к аналогичному месяцу предыдущего года). В декабре по сравнению с ноябрем промпроизводство выросло на 10,5%, при этом с исключением сезонного и календарного факторов рост составил 1,5%. По итогам 2020 года промышленное производство снизилось на 2,9% к предыдущему году.

#### Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то падение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» усилилось до 8,5% после снижения на 7,5% в ноябре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 4,4% после увеличения на 2,9% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск перешел к росту на 4,7% после уменьшения на 2,8% в ноябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост ускорился до 6,5% с 4,7% месяцем ранее.

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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'20	-9,4	+0,5	-2,4	-0,7
Октябрь'20	-9,0	-3,7	-2,9	+4,1
Ноябрь'20	-7,6	+1,1	-2,8	+3,3
Декабрь'20	-8,5	+4,4	+4,7	+6,5
2020 год	-7,0	+0,3	-2,5	-3,8

Таким образом, в декабре ухудшилась ситуация в добывающем сегменте, что, тем не менее, не оказало существенного давления на индекс промышленного производства. Дело в том, что остальные сегменты показали значительное улучшение динамики производства, рост в этих отраслях оказался выше 4%. По итогам 2020 года наибольшее снижение показал сегмент «Добыча полезных ископаемых» (-7%). Единственный сегмент, оказавшийся в положительной зоне по итогам года – «Обрабатывающие производства» (+0,3%). Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

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

Вид продукции	Декабрь 2020	Декабрь 2020 / Декабрь 2019	Январь-ноябрь 2020 / Январь-ноябрь 2019
Добыча угля, млн тонн	398	-4,4%	-9,4%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	512	-11,6%	-8,7%
Природный газ, млрд м3	599	-1,0%	-7,0%
Мясо скота, млн тонн	3,0	+9,0%	+11,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,8	-8,8%	-1,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,3	+6,3%	+0,4%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	143,0	+6,8%	-4,7%
Спецодежда, млрд руб.	24,4	+59,8%	+39,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,5	-15,6%	-5,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	21,9	+4,5%	-2,9%
Цемент, млн тонн	56,0	+2,4%	-2,9%
Бетон товарный, млн м3	35,3	-2,1%	-2,4%
Прокат готовый, млн тонн	61,8	+4,5%	+0,3%
Трубы стальные, млн тонн	10,9	-9,4%	-12,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	1 259	+9,7%	-17,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	142	+28,9%	-8,7%

В добывающем сегменте по итогам декабря темпы снижения добычи угля замедлились с 11 до 4,4% (при этом по итогам года добыча угля сократилась на 9,4%). Наибольшее снижение в добывающем сегменте в декабре показала добыча нефти (-11,6%, по итогам года добыча сократилась на 8,7%). Добыча природного газа в декабре снизилась на 1%, а по итогам года - потеряла 7%. В продовольственном сегменте динамика объемов производства мяса была разнонаправленной: так, выпуск мяса скота вырос на 9%, в то время как производство мяса домашней птицы сократилось примерно на аналогичную величину (-8,8%). В сегменте легкой промышленности отметим продолжение ускорения

выпуска спецодежды (+59,8% после роста на 35,1% в ноябре). По итогам 2020 года выпуск спецодежды (куда включены и так называемые средства индивидуальной защиты) вырос почти на 40%. Сектор производства стройматериалов в конце года продолжал показывать разнонаправленную динамику. Производство керамического кирпича ускорило снижение в декабре до 15,6% после 13,3% на фоне умеренного увеличения или незначительного сокращения в остальных позициях сектора. По итогам года объемы производства в секторе стройматериалов, в целом, сократились. В тяжелой промышленности отметим продолжение умеренного роста выпуска легковых автомобилей (+9,7% после увеличения на 9,8% месяцем ранее). Тем не менее, по итогам года объем выпуска легковых автомобилей снизился на 17,5%. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств в декабре показал резкий рост (+28,9%) после слабого сокращения (-1,1%) месяцем ранее. Но несмотря на декабрьский рост, по итогам года объемы производства грузовых авто снизились на 8,7%.

В конце января Росстат предоставил данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2020 года. Этот показатель составил 10,3 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 15,1 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за этот период упала на 31,9%. Падение показателя значительно замедлилось по сравнению с ситуацией за 10 месяцев, когда фиксировалось снижение сальдированного финансового результата на 38,2%.

Показатель	Справочно:	
	Январь-ноябрь 2020 г.	Январь-ноябрь 2019 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+10 283,3	+15 092,2
Доля убыточных предприятий	31,2%	28,1%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 3,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,2%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-ноябре 2020 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2020 г. / Январь-ноябрь 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+487,1	+63,3%
Добыча полезных ископаемых	+2 591,2	-34,0%
Обрабатывающие производства	+3 218,5	-27,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+430,8	-41,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+650,9	-7,3%
Водоснабжение	+49,5	+14,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 384,3	-38,4%
Строительство	+162,6	+72,0%
Транспортировка и хранение	+525,7	< в 2,4 раза
Информация и связь	+464,1	+9,1%

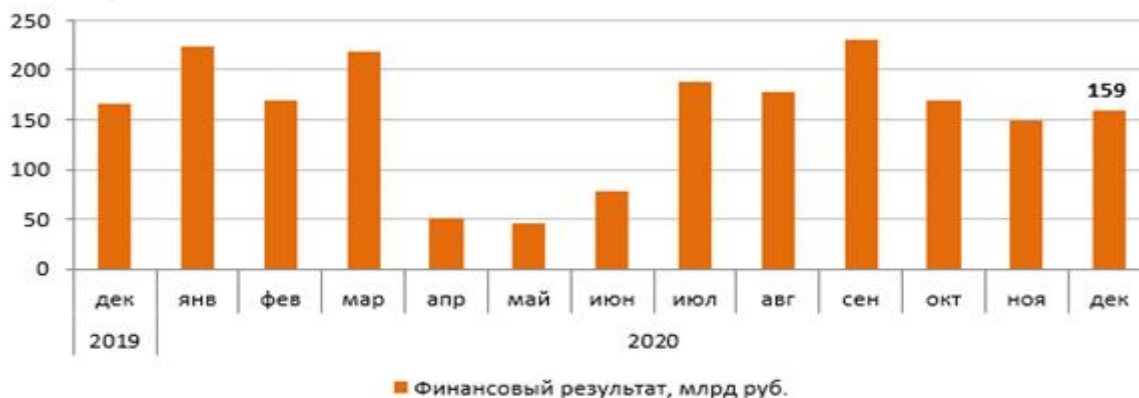
По итогам одиннадцати месяцев 2020 года у всех представленных ключевых видов деятельности сохраняется положительный сальдированный финансовый результат. Стоит отметить, что динамика в разрезе видов деятельности не претерпела существенных изменений по сравнению с ситуацией, которая наблюдалась в январе-октябре 2020 года.



Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировали сегменты «Транспортировка и хранение» (< в 2,4 раза), «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (-41,5%), а также «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (-38,4%). Значительная отрицательная динамика наблюдается также в видах деятельности «Добыча полезных ископаемых» (-34%), а также «Обрабатывающие производства» (-27,6% после снижения на 36,4% по итогам января-октября). Что касается положительной динамики, то наиболее сильный рост сальдированного финансового результата показали виды деятельности «Строительство» (+72%) и «Сельское хозяйство...» (+63,3%).

Что касается кредитных организаций, то в декабре 2020 года они заработали 159 млрд руб. после прибыли в 149 млрд руб. в месяце ранее. При этом прибыль Сбербанка за декабрь составила 62,5 млрд руб. В декабре 2019 года банковский сектор зафиксировал прибыль в 166 млрд руб. По итогам 2020 года чистая прибыль российских банков составила 1,6 трлн руб. по сравнению с 2 трлн руб. в 2019 году. Прибыль Сбербанка за 2020 год составила 781,6 млрд руб.

#### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в декабре, то объем его активов увеличился на 0,1% до 103,8 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 364 млрд руб. (-1,0%). При этом кредитный портфель физических лиц увеличился на 128 млрд руб. (+0,6%). По состоянию на начало 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 56,7 трлн руб. (-0,4%).

Переходя к потребительской инфляции в январе, следует отметить, что в период новогодних праздников (с 1 по 11 января) уровень цен в стране вырос на 0,4% на фоне индексации с 1 января тарифов на транспорт. После этого недельный рост цен замедлился до 0,2% в неделю, а за период с 26 января по 1 февраля инфляция оказалась нулевой. По итогам января рост цен составил 0,7%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция разогнала до 5,2%. Напомним, что рост цен по итогам 2020 года составил 4,9%.

### Динамика инфляции по месяцам в 2019-2021 гг.

Месяц	2019	2020
Октябрь	-0,2%	0,4%
Ноябрь	0,3%	0,7%
Декабрь	0,4%	0,8%
	2020	2021
Январь	0,4%	0,7%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В январе 2021 года среднее значение курса доллара изменилось незначительно, составив 74,4 руб. после 74,2 руб. за доллар месяцем ранее. Тем не менее, к концу месяца курс доллара вырос до 76,3 руб. несмотря на рост нефтяных котировок. Способствовать этому мог рост геополитических рисков.

### Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'20	74,6	79,7	75,7
Октябрь'20	79,7	79,3	77,7
Ноябрь'20	79,3	75,9	76,8
Декабрь'20	75,9	73,9	74,2
Январь'21	73,9	76,3	74,4

На курс рубля существенное влияние оказывает состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Информацию об этом можно получить, изучив платежный баланс страны.

В январе Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2020 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере 32,5 млрд долл., упав в 2 раза по сравнению со значением за 2019 год. Отметим, что сальдо счета текущих операций в октябре-декабре оставалось положительным (+5,5 млрд долл.). Экспорт товаров по итогам 2020 года сократился на 21,5% до 329,5 млрд долл. на фоне более низких средних цен на экспортные товары, а также сокращения поставок товаров в натуральном выражении. Импорт товаров, в отличие от экспорта, сократился всего на 5,7% и составил 240,1 млрд долл. В итоге, торговый баланс сократился на 45,9% до 89,4 млрд долл. за счет более сильного снижения экспорта над импортом. В то же время сокращение торгового баланса было частично компенсировано снижением объема инвестиционных доходов, выплаченных в пользу нерезидентов (отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов сократилось с 50 до 30,5 млрд долл.), а также снижением дефицита баланса услуг из-за минимального количества зарубежных выездов россиян в условиях пандемии (отрицательное сальдо баланса услуг сократилось с 36,7 до 18,3 млрд долл.). Помимо этого, отрицательное сальдо баланса оплаты труда сократилось с 3,6 до 1,7 млрд долл.

### Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2020 г.	2020 г.	2019 г.	2020 / 2019, %
Счет текущих операций	5,5	32,5	64,8	< в 2 раза
Торговый баланс	21,5	89,4	165,3	-45,9%
Экспорт	91,3	329,5	419,9	-21,5%
Импорт	69,8	240,1	254,6	-5,7%
Баланс услуг	-5,4	-18,3	-36,7	-
Баланс оплаты труда	-0,2	-1,7	-3,6	-
Баланс инвестиционных доходов	-8,1	-30,5	-50,0	-

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю (-0,7 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Годом ранее этот показатель оставался на таком же уровне (-0,7 млрд долл.).

Чистое привлечение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в 2019 году, сменилось сокращением долга, и в отчетном периоде чистое погашение внешних обязательств составило 43,1 млрд долл. В то же время чистое приобретение зарубежных активов упало в 3,6 раза до 6,8 млрд долл. на фоне продаж иностранных финансовых активов банковским сектором.

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

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2020 г.	2020 г.	2019 г.	2020 / 2019, %
Счет операций с капиталом	-0,4	-0,7	-0,7	-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-11,7	-43,1	28,7	-
в т. ч. частным сектором	-13,5	-46,1	5,4	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	-1,3	6,8	24,8	< в 3,6 раза
в т. ч. частным сектором	-1,6	6,0	24,4	< в 4,1 раза
Чистые ошибки и пропуски	1,6	4,3	-1,5	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	10,2	47,8	22,1	> в 2,2 раза

В отличие от ситуации 2019 года, когда чистое принятие задолженности, приходящееся на частный сектор, составило 5,4 млрд долл., в 2020 году частный сектор проводил погашение внешней задолженности – общий объем погашения составил 46,1 млрд долл. (банки погасили долга на 25,8 млрд долл., прочие сектора погасили 20,3 млрд долл. долга). Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило 6 млрд долл. (при этом банки продали зарубежных активов на 7,9 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 13,9 млрд долл.). Положительное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 4,3 млрд долл. В результате, по итогам отчетного периода чистый отток частного капитала из страны составил 47,8 млрд долл., увеличившись в 2,2 раза по сравнению со значением за 2019 год (22,1 млрд долл.). Таким образом, отток частного капитала в 2020 году был сформирован в основном в результате снижения обязательств



перед нерезидентами как банковского сектора, так и прочих секторов приблизительно в равной пропорции.

Показатель	1.01.20	1.01.21	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	491,418	470,106	-4,3%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	554,359	595,774	+7,5%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны за 2020 год сократился на 4,3% на фоне погашения долга органами государственного управления (-3,9 млрд долл.), коммерческими банками (-4,5 млрд долл.), небанковскими секторами (-12,2 млрд долл.), а также Центральным банком (-0,8 млрд долл.). При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 7,5%.

#### Выводы:

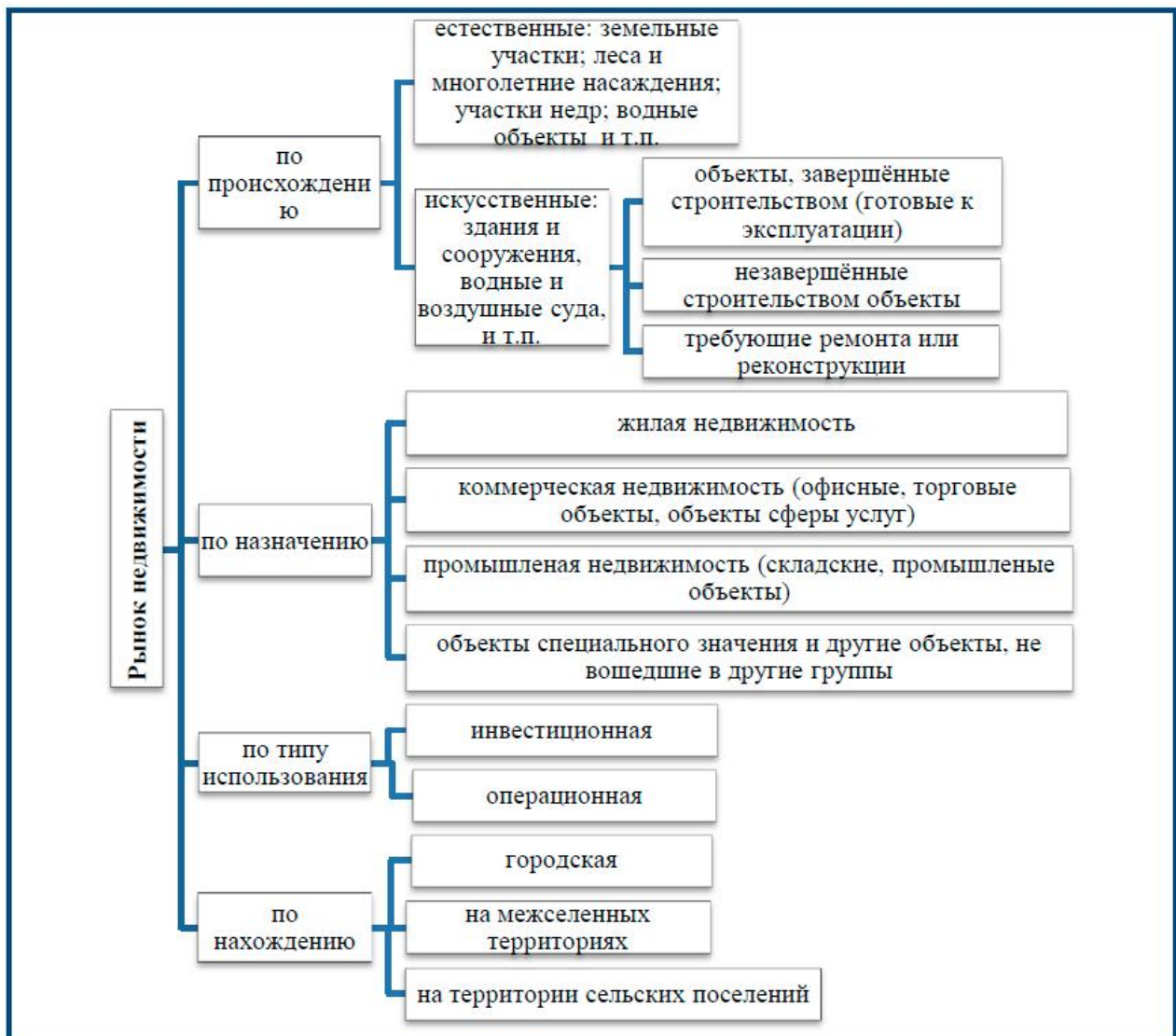
- **Снижение ВВП, согласно оценке Росстата, по итогам 2020 года составило 3,1% после роста экономики в 2019 году на 2% в реальном выражении;**
- **Промпроизводство в декабре 2020 года замедлило свое снижение в годовом выражении до 0,2% после сокращения на 1,5% месяцем ранее. По итогам 2020 года индекс промышленного производства сократился на 2,9%;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2020 года составил 10,3 трлн руб. по сравнению с 15,1 трлн руб. годом ранее**
- **(-31,9%). При этом доля убыточных компаний увеличилась на 3,1 п.п. до 31,2%;**
- **В банковском секторе по итогам 2020 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 1,6 трлн руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 781,6 млрд руб.) по сравнению с 2 трлн руб. за 2019 год;**
- **Потребительские цены в январе 2021 года увеличились на 0,7%. При этом в годовом выражении на начало февраля инфляция ускорилась до 5,2% после 4,9% по состоянию на конец 2020 года;**
- **Среднее значение курса доллара США в январе 2021 года составило 74,4 руб. после 74,2 руб. в декабре 2020 года, однако к концу месяца курс доллара вырос до 76,33 руб. несмотря на рост цен на нефть;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам 2020 года упало в 2 раза до 32,5 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала при этом вырос в 2,2 раза до 47,8 млрд долл.;**
- **Величина внешнего долга страны на 1 января 2021 года сократилась за год на 4,3% до 470,1 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 7,5% до 595,8 млрд долл.**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika\\_dannye\\_za\\_yanvar\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2021/)

## 6.2 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.

## 6.3 Анализ рынка объекта оценки

### 6.3.1 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).

Население — 1 156 659 чел. (2020г.), девятый 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 6.1 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.

ОСНОВНЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ КОРИДОРЫ РОССИИ  
 ИСТОЧНИК: DTZ.



Рисунок 6.2 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.

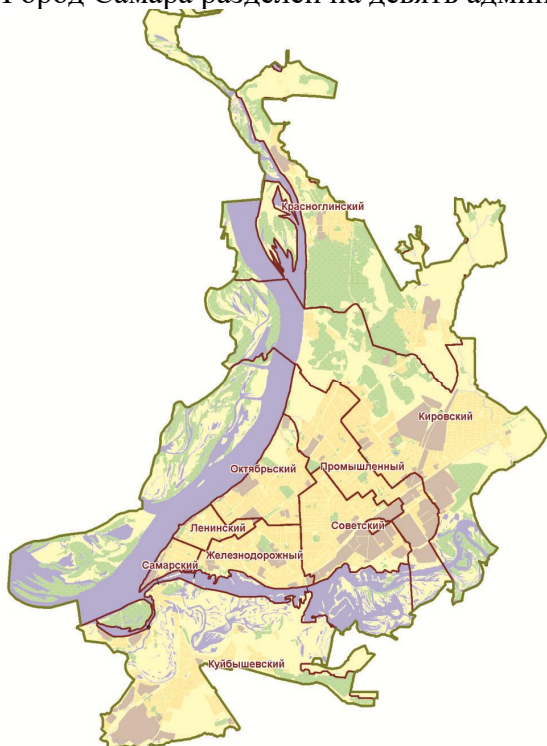


Рисунок 6.3 Административное деление г. Самара

### 1. Куйбышевский район (88,8 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 (30,4 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 (61,2 тыс. чел.)

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

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

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

### 4. Железнодорожный район (90,5 тыс. чел.)

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

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

### 5. Октябрьский район (119,4 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 (169 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 (272,4 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 (224,8 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 (99,7 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. Сокольи горы, леса первой категории, луговые просторы, непосредственная близость к рекам Волга и Сок определяют его экологические достоинства.

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

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

*При написании раздела использовались следующие источники:*

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

### **6.3.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА, ЗА 2019-2020 ГГ.**

#### **РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-ноябре) 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5693,9 млрд рублей, в ноябре 2020 г. - 542,6 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2020 г. составил 9497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2020 г. возведено 9,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 289,2 тыс. жилых домов, из них 51,0 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 1104,4 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 1053,4 тыс.).

Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. - 3547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2020 г. оборот розничной торговли на 95,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7% (в 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно), в декабре 2020 г. - 95,2% и 4,8% (в декабре 2019 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,5% (в декабре 2019 г. - на 0,7%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2020 г. выросли на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,1%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2020 г. увеличились на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2020 г. составила 17052,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 5,1%).

Федеральный бюджет РФ по итогам 2020 года был исполнен с дефицитом 4,1 трлн рублей, или 3,8% ВВП. По данным министерства, за 2020 год Федеральная налоговая служба собрала в бюджет 10 трлн 978 млрд 847,9 млн рублей, Федеральная таможенная служба перечислила 4 трлн 751 млрд 760,7 млн рублей. Остальные ведомства пополнили бюджет на 2 трлн 991 млрд 965,2 млн рублей.

Доходы федерального бюджета в 2021 году предусмотрены в объеме 18,8 трлн рублей, в 2022 году — 20,6 трлн рублей, в 2023 году — 22,3 трлн рублей. Расходы бюджета в 2021 году составят 21,52 трлн рублей, в 2022 году — 21,88 трлн рублей, в 2023 году — 23,67 трлн



рублей. Дефицит бюджета в 2021 году сложится на уровне 2,75 трлн рублей, в 2022 году — 1,25 трлн рублей, в 2023 году — 1,41 трлн рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. - 49274 рубля и выросла на 4,6%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,5%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,7%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в декабре 2020 г. составила 75,2 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В ноябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2019 г., на 32 тыс. человек, или на 0,1%).

В декабре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2020 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 483,8 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 26,3 тыс. человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 15,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-ноябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах). В целом по стране в январе-ноябре 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-ноябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 46 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 2,4-1,5 раза.

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

В декабре 2020 года в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с декабрем предыдущего года 96,2 процента, с ноябрем 2020 года – 100,0 процентов. За год предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 4,5 процента меньше, чем за 2019 год.

В 2020 году субъекты малого предпринимательства формировали 50,1 процента оборота оптовой торговли.

В декабре 2020 года оборот розничной торговли на 97,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,6%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в декабре 2020 года составил 23020,2 млн рублей, или 84,3% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2019 года; в 2020 году – 159493,8 млн рублей, или 90,8% к 2019 году.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2020 году в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в фактических ценах составил 117057,3 млн рублей или 107,3% в сопоставимой оценке к уровню 2019 года.

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2020 года составила 37968 рублей, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,2%, в январе-ноябре 2020 года – на 5,0%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 января 2021 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в сентябре-ноябре 2020 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1691,1 тыс. человек, или 63,6% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1612,6 тыс. человек были заняты в экономике и 78,5 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В ноябре 2020 года среднесписочная численность работников организаций области составила 955,1 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу декабря 2020 года в органах службы занятости населения состояли на учете 44,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 43,8 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-ноябрем 2019 года сократилось на 6,9%, а число умерших увеличилось на 21,8%, превысив число родившихся на 84,8% (в январе-ноябре 2019 года – на 41,3%).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-ноябре 2020 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением м.р. Волжский (в том числе пгт Рошинский, пгт Смышляевка и пгт Стройкерамика).

Таблица 6.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Декабрь 2020 г.	Декабрь 2020 г. в % к		2020 г.	2020 г. в % к 2019 г.
		ноябрю 2020 г.	декабрю 2019 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	359687,5	108,9	105,8	3538815,0	97,8
Индекс промышленного производства, %	x	100,0	96,2	x	95,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	27093,2	102,5	93,3	274417,0	75,0

	Декабрь 2020 г.	Декабрь 2020 г. в % к		2020 г.	2020 г. в % к 2019 г.
		ноябрю 2020 г.	декабрю 2019 г.		
обрабатывающие производства	112662,9	101,0	112,2	1064556,6	96,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	14785,8	117,6	118,6	122035,8	100,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3879,7	106,8	102,4	39148,6	88,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	23020,2	101,8	84,3	159493,8	90,8
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	279,9	в 2,1 р.	44,0	1401,3	76,1
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	259,4	в 2,1 р.	41,8	1258,5	70,5
в т.ч. индивидуальными застройщиками					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	103,1	108,4	59,7	918,3	100,9
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	82,5	99,7	52,5	775,5	90,7
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	14563,8	99,8	83,9	193148,4	94,2
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5765,5	116,9	113,9	58103,2	106,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	66561,9	115,7	93,0	674641,3	94,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	1745,7	104,5	68,8	20481,8	71,1
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	99441,9	99,9	80,7	1164751,0	94,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15622,2	110,2	91,5	162441,0	85,9
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1311,8	107,4	94,2	11821,5	80,6
Индекс потребительских цен, %	x	100,7	105,6	x	103,8

	Декабрь 2020 г.	Декабрь 2020 г. в % к		2020 г.	2020 г. в % к 2019 г.
		ноябрю 2020 г.	декабрю 2019 г.		
Индекс цен производителей промышленных товаров 1), %	х	101,9	104,1	х	98,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода)2), тыс. человек	43,8	73,2	в 3,0 р.	х	х

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

2) По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

Таблица 6.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Ноябрь 2020г.	Ноябрь 2020 г. в % к		Январь- ноябрь 2020 г.	Январь- ноябрь 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.
		октябрю 2020 г.	ноябрю 2019 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	955,1	99,7	94,6	984,5	97,4
Номинальная начисленная средняя зарплата одного работника, рублей	37967,5	100,3	105,2	37844,9	105,0
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	х	99,4	100,1	х	101,4

В 2020 году социально-экономическая ситуация в городском округе Самара развивается под воздействием ухудшения ситуации в Самарской области и в целом по России в результате эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции. Введенные для борьбы с эпидемией ограничительные меры по самоизоляции и максимальному переходу на удаленную работу, прекращению или ограничению работы предприятий и организаций города, длительному периоду нерабочих дней оказали сдерживающий эффект на развитие экономики города.

Общая экономическая ситуация привела к снижению объемов промышленного производства, инвестиций в основной капитал, обороту розничной торговли и общественного питания, росту численности безработных граждан, официально зарегистрированных в городском центре занятости населения.

**Ключевые события социально-экономического развития города Самара в 2019-2020 гг.:  
Строительство.**

- В 2019 году в г. Самара Холдинг Global Vision Геннадия Суркова приступил к реализации проекта по строительству нового макрорайона «АМГРАД» более чем 50 тыс. жителей Жилой комплекс расположится в Куйбышевском районе недалеко от ТЦ «АМБАР», планируемая площадь застройки 100 га. Комплекс будет представлять собой концептуальные жилые кварталы с домами переменной этажности и всей необходимой социальной инфраструктурой для комфортной жизни, работы и отдыха.
- В границах улиц Вольской, Каховской, Свободы и проспекта Кирова, по соседству с ТРЦ «Вива Лэнд» простроят 14 многоэтажных домов. Сейчас на площадке располагаются 24 двухэтажных старых дома. На их месте компания ИСК «ДомАС» планирует возвести дома высотой до 25 этажей. Площадь участка составляет 58 тысяч кв. метров. Проект планировки территории уже прошел процедуру публичных слушаний.
- В Самаре может появиться новый ЖК. Клубный комплекс из 8–9-этажных домов комфорт-класса планируют построить на Третьей просеке. Застроить планируют участок площадью 1,1 га. Клубный комплекс будет рассчитан на 200 квартир.
- В 2020 г. администрации Самары подписали постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования участка в границах улиц Гастелло, Тихвинской, Советской Армии, Кольцевой. Участок площадью 30300 кв.м отдается под многоэтажную жилую застройку. Высотки собираются построить вместо старых двухэтажек.
- В 2020 г. Правительство г.о. Самара утвердили проект планировки квартала в границах улиц Ульяновской, Буянова, Вилоновской и Арцыбушевской. Здесь планируется построить многоэтажные дома. В новом квартале появятся 7-этажные жилые дома. Известно, что наложено обременение по высотности, так как рядом находятся памятники архитектуры. Всего планируют построить четыре очереди, самая большая - первая. В каждой предусмотрены подземные гаражи. Нижние этажи отведут под два детских сада. По расчетам застройщика, в новых домах будут проживать более тысячи человек. Проект его планировки разрабатывало ООО ИСК «Бизнес-ДАТА».
- В Самаре на пересечении Московского шоссе и ул. Киевской ведётся строительство здание самарского IT-парка. Общая площадь здания в 13 этажей должна составить 30 тыс. кв.м, Ввод здания в эксплуатацию планируется в мае 2021г.
- До 2025 года в Самарской области расселят из аварийного жилья 22800 человек в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». В 2020 году в новые квартиры должны переехать 940 семей (33 тысячи квадратных метров). До 2025 года в Самарской области планируется переселить 8 817 семей из 1 131 ветхого дома.
- С 1 июля 2019 года вступают в силу новые правила долевого строительства. В 2019 году будет осуществлен переход на проектное финансирование строительства жилья — возведение многоквартирных домов с преимущественным привлечением средств банка. Фактически это означает начало процесса отмены ДДУ (договора долевого



участия). Главная цель проведения реформы долевого строительства — уменьшение количества обманутых дольщиков: граждане перестанут рисковать собственными средствами, а приобретаемые квартиры будут уже в построенном доме.

#### *Торговая отрасль.*

- Для организации торговли сельскохозяйственной продукцией в 2014 году создан список из 11 торговых площадок, востребованных жителями города. В 2020 г. в Самаре также планируют организовать муниципальные осенние продовольственные ярмарки. Организация и проведение ярмарок обеспечивает территориальную доступность товаров, развитие и укрепление внутри региональных и межрегиональных связей, поддержку отечественных производителей.
- В Самаре в 2020 г. на территории двух торговых комплексов (ТЦ «Аврора» и ТЦ «Мега-Сити») организовали мини-ярмарки. На ярмарках продают товары местных предпринимателей, имеющих сертификат «Сделано в Самарской области», «Самарский продукт».

#### *Транспорт и дороги.*

- В Куйбышевском районе Самары продолжается строительство мостового перехода Фрунзенский. Работы ведутся в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» ведутся с опережением графика, готовность объекта составляет порядка 50%. В настоящее время строят путепроводы и подходы к транспортным развязкам, а также над железнодорожными путями. Также продолжается устройство насыпи будущей трассы в районе Казачьей улицы. 90% коммуникаций уже перенесены.
- На 2020г. Правительство Самарской области ведут подготовку к строительству автомагистрали «Центральная». На проспекте Карла Маркса на участке от проспекта Кирова до границы Самары планируют строительство магистрали «Центральной». Площадь автомобильной дороги составляет 222,3 га, из которых 31 га подлежит изъятию в Самаре и 41 га – в Волжском районе. Остальную территорию необходимо оформить в собственность Самарской области. К строительству магистрали планируют приступить не раньше 2020 года. Оно займет около трех лет. Предварительная стоимость работ превысила семь миллиардов рублей.
- Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области объявило торги по поиску подрядчика, который займется проектированием первого этапа Южной обводной дороги. На первом этапе планируется построить дорогу на участке от улицы Водников до улицы Самарской. В планах минтранса построить дорогу вдоль реки Самара, которая соединит улицу Водников с Южным шоссе. Таким образом, в городе появится дорога, которая объединит три моста Южный, на улице Главной и Фрунзенский. Для создания проекта из бюджета области планируется выделить 22 млн рублей. Проектирование дороги от Фрунзенского моста до Водников запланировали на конец 2020 года.
- В Самаре построят новую дорогу регионального значения. Дорога соединит город с Волжским районом Самарской области. Для первого этапа строительства регион собирается изъять земельный участок площадью 550 кв. метров по адресу: Волжский район, СТ завода КРС, ул. Набережная, участок 26.

- В Самаре планируют построить пятую очередь набережной от ул. Вилоновской до бассейна ЦСК ВВС. Он позволит соединить существующие очереди набережной посредством берегоукрепления и создания благоустроенной среды.

#### *Образование и здравоохранение.*

- В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» с опережением графика возводится школа в Красноглинском районе Самары. В Красноглинском районе Самары ведется активное строительство новой школы, которая распахнет свои двери местной детворе уже в 2020 году. Стройка началась с августа 2019 года в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Будущая трехэтажная школа рассчитана на 1200 учащихся в одну смену. Образование здесь будут получать по самым современным стандартам процесса обучения. Работы ведутся с опережением графика. На сегодняшний день выполнено бетонирование фундамента, построены первые этажи всех секций, в одном из блоков строители приступили к перекрытию второго этажа. За три года – с 2019 по 2022 года — в регионе запланировано построить и реконструировать 8 школ на 8430 мест.
- В Самаре в 2020 г. введен в эксплуатацию новый детский сад на ул. Ташкентской в районе домов №112, 114 и 116. Детсад рассчитан на 240 воспитанников.
- В 2020 году в г. Самара откроют три центра амбулаторной онкологической помощи. До 2022 года таких медподразделений в губернии будет организовано 12.
- В 2020 г. в г. Самара на 5-й просеке началось строительство новой школы. Школа будет состоять из двух корпусов. В настоящее время ведется строительство первого корпуса на 600 учащихся. Второй корпус должны начать строить в 2021 году. Он будет уже на 850 человек, кроме того, в пристрое там разместят детсад на 120 малышей в возрасте от 2 лет.
- В 2020 г. в Самаре началось строительство нового детского сада по адресу ул. Подшипниковая, 27. Ввести в эксплуатацию детский сад планируется в августе 2021 г.

Базовый вариант развития экономики губернии до 2021 года предусматривает рост ВРП на 8,7%. Очень важно, что в основу этого расчета легли конкретные стратегии и планы развития предприятий, информацию для составления прогноза предоставили местные предприятия.

Депутаты Губернской Думы приняли в окончательном чтении бюджет Самарской области на 2020 год и плановый период 2021-2022 гг. Его параметры таковы (доходы и расходы в одинаковом объеме, дефицита нет): 2020 год - 184 млрд 824,4 млн рублей; 2021 год - 200 млрд 862,4 млн рублей; 2022 год - 210 млрд 962,3 млн рублей.

На период 2020-2022 годов запланированы расходы на проектирование, строительство и реконструкцию 11 объектов здравоохранения (6 поликлинических отделений, инфекционный корпус Сызранской горбольницы, здание Нефтегорской ЦРБ и др.), 15 детских садов (в г.о. Самара, Тольятти, Чапаевск, м.р. Волжский, Красноярский, Ставропольский), 5 новых школ (3 в г.о. Самара, по одной – в Тольятти и Ставропольском районе), 9 учреждений культуры (в том числе: завершение в 2020 году реставрации здания театра кукол в Самаре, начало реконструкции государственного цирка, возведение сельских домов культуры в 4 муниципальных районах области).

По мнению Губернатора Самарской области важнейшую роль в исполнении прогнозных показателей, станет участие области в национальных проектах, а также следование региона и муниципалитетов принятым стратегиям.

*При написании раздела использовались следующие источники:*

- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>
- Сайт администрации г.о. Самара <http://city.samara.ru/>
- Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>
- Сайт Государственной службы занятости Самарской области <http://trud.samregion.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области
- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области [http://samarastat.gks.ru](http://samarastat.gks.ru/)
- Сайт информационного портала ВОЛГА НЬЮС <http://volga.news/>
- Сайт Самарского мультимедиа-центра Rent&Sale <http://rs63.ru/>
- Сайт <http://63.ru/>
- Сайт Коммерсант.ru <http://www.kommersant.ru/>



### 6.3.3 ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА В 2016 - 2020 гг.

В мае 2019 года в Самаре прекратили работу все магазины сетей «Пчелка» и «Карамель» - региональные ритейлеры, подконтрольные компании «Элит» Андрея Котельникова. По мнению специалистов, это связано с экспансией федеральных сетей, а также со снижением покупательской способности населения. В Самаре работали 34 точки сети «Пчелка» и 4 супермаркета «Карамель». Сейчас в городе функционирует только сеть кулинарий «Карамель»<sup>3</sup>. Ранее исчезли сети «Посадский», «Остап», «Любимый», «Атлант». Кроме федеральных сетей, на самарском продуктовом рынке остались тольяттинские «Пеликан» и «Миндаль», а также сети магазинов «Светлячок» и «Ближний».

В настоящее время состояние розничной торговли г.о. Самара в основном определяется деятельностью сетевых ритейлеров регионального и федерального уровня («Перекресток», «Пятерочка», «Магнит», «Карусель», «Ашан», «Лента»). Кроме федеральных сетей, на самарском продуктовом рынке остались тольяттинские «Пеликан» и «Миндаль», а также сети магазинов «Светлячок» и «Ближний».

Еще 10-15 лет назад Самара испытывала нехватку высококлассных объектов коммерческой недвижимости. Теперь в городе активно возводят современные офисные и торговые центры. Самара последние несколько лет входит в лидеры рейтинга российских городов-миллионников по обеспеченности торговыми площадями.

С 2017 года Самара остается лидером рейтинга по обеспеченности населения торговыми площадями – показатель вырос на 2 п.п., достигнув 688 кв. м на 1 000 человек, а 2 и 3 места разделили Екатеринбург и Нижний Новгород, с показателями 636 кв. м/1000 чел. и 534 кв. м/1000 чел. соответственно<sup>4</sup>.

2015-2017 гг. были непростыми для девелоперов и застройщиков, однако сложившаяся кризисная ситуация не помешала дальнейшему развитию рынка.

Динамика развития потребительского рынка городского округа Самара свидетельствует о тенденции к развитию современных форматов торговли, а также увеличению доли организованной торговли.

10 сентября 2016 г. в Самаре на пересечении Московское шоссе с проспектом Кирова закрылся ТЦ «М-5» в нем разместился офисный центр банка «ВТБ».

Торговый центр «Московский» в Самаре изменит свою концепцию и станет называться «маркетом». После реконструкции ТЦ посетителям будут представлены фермерские продукты местного производства. В зоне одежды и обуви - флагманские магазины и бутики местных дизайнеров. К подземному паркингу и парковке вдоль Московского шоссе будут добавлены новые парковочные места с прямым доступом к зданию.

28 декабря 2016 года открыта торговая часть в ТРЦ «Good'Ok» на территории завода «ВолгаКабель». Площадь торгового центра составит около 250 тыс.кв.м и в этой части города он станет самым крупным торговым объектом.

В октябре 2017 года на пересечении улиц Стара-Загора и Димитрова (бывший кинотеатр «Самара») открылся торгово-развлекательный центр «Грин Парк». В торговом центре разместился гипермаркет «Карусель», развлекательная зона, парковка для автомобилей. И в январе 2019 года в ТРЦ открылся кинотеатр «Самара».

<sup>3</sup> <http://terranew.tw1.su/news/v-samare-zakrylis-vse-pchelki-i-karameli>

<sup>4</sup> <https://www.knightfrank.ru/news/Самара-второй-год-подряд-самый-обеспеченный-ТРЦ-город-013160.aspx>

В декабре 2017 года открылся уже третий новый гипермаркет «Лента» в Самаре, он располагается в границах улиц Физкультурная, Юбилейная и Металлистов. Общая площадь магазина занимает 12,6 тысяч квадратных метров, из которых 7,3 тысяч отведено под торговое пространство.

В январе 2018 года в Самаре начались публичные слушания проект планировки территории в границах улиц Георгия Димитрова, Стара-Загора, Ташкентская и вдоль домов №№ 171-208 по Стара-Загора. Проект разработан ООО «АВЦ». Документ предусматривает «адаптацию и приведение торгового центра «Колизей» к современным действующим нормам и правилам». Также планируется расширение и продление подъезда к торговому центру с устройством тротуара парковок, озеленение и благоустройство прилегающей территории.

В конце мая 2018 года было приостановлена на неделю работа ТЦ «Московский» для проведения ремонта систем противопожарной безопасности после проверки прокуратуры Самарской области.

В 2018 году на продажу было выставлено помещение в самарском ТЦ «Парк Хаус» за 1 миллиард 230 миллионов рублей. Однако покупателей не нашлось и 10 июня 2019 года стартуют повторные торги. Начальную цену решили снизить до 1 миллиарда 107 миллионов 517 тысяч 897 рублей. Но аукцион опять провалился. Новые торги пока не объявлены.

Также в 2018 году появлялось объявление на торговой площадке Avito о продаже части ТЦ «Айсберг», расположенного на улице Дачной. Стоимость объекта составляла 260 млн рублей.

А в конце марта 2019 года было опубликовано объявление о продаже ТЦ «Мелодия» на пр. Ленина площадью 5382 кв.м как арендный бизнес. Стоимость объекта составляла 299 млн рублей.

20 декабря 2019 года в Самаре состоялось открытия крупнейшего в Поволжье океанариума. На площади в 2500 квадратных метров поселилось более 4000 морских и речных рыб. Среди них немало уникальных обитателей, в том числе и внесённых в Красную книгу.

7 декабря 2019 года на Московском шоссе в границах улиц Г. Димитрова и Ташкентской состоялось торжественное открытие ТРК «Эль РИО». Общая площадь здания будет составлять 88 360 кв.м. Здание имеет два заглубленных этажа и три надземных. На уровнях -2 и -1 располагается парковка для легковых автомобилей. На трех надземных этажах - торгово-развлекательные и подсобные помещения. Изначально ввод ТРЦ планировался на декабрь 2018 года.

Во второй половине февраля 2020 г. появилось первое сообщения о возрождении строительства ТРК на ул. Авроры, 140. В 2005 г. В новой версии проекта ТРЦ получил название «Гелиос», а его общая площадь составит более 40 тыс. кв. м. Из них 24 тыс. кв. м отведут под арендуемые торговые площади. О парковке на две тысячи мест речи также больше не идет — у «Гелиоса» будет подземный кровельный паркинг и открытая парковка общей емкостью в 449 машиномест.

В июне 2020 г. владелец «Вива Лэнда» Владимир Кузьмин планирует построить новый ТРЦ по соседству с микрорайоном «Волгарь». Планируется строительство пятиэтажного здания с подземным и наземным паркингом на 500 мест. ТРЦ будет отличаться яркой расцветкой, остеклением фасадов и крыши. Площадь центра составит 55 тысяч кв. метров.

В конце 2020 г. появлялось объявление на торговой площадке Avito о продаже единым лотом 27-этажный бизнес-центр «Вертикаль» и примыкающий к нему четырехэтажный торговый центр «Сила спорта», расположенного на Московском ш. Площадь объектов более 45 тыс. кв. м. Стоимость объекта составляла 890 млн рублей.

**Источники:**

- <http://volga.news>
- <http://www.samara.aif.ru>
- <http://rs63.ru/novosti>
- <http://drugoigorod.ru>

**Таблица 6.3 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов торговой недвижимости в г. Самара**

Название объекта	Тип объекта	Девелопер	Адрес	Описание/якорные арендаторы	Общая площадь, кв.м	Год ввода/последней реконструкции
ТЦ Декатлон	Районный	ООО «Аполло-строй»	Московское шоссе, 13	«Декатлон»	6 150	2015
ТЦ «Тройка»	Районный	ООО «Стройком»	Зубчаниновское ш., 133	«Магнит»	8 500	2016
ТРЦ Good'Ok	Суперокружной	Группа Компаний «Виктор Ко»	Агибалова/Красноармейская/Урицкого/Мечникова	Продуктовый гипермаркет «Лента», магазин бытовой техники и электроники «Эльдорадо», Многозальный мультиплекс, спорттовары «Спортмастер», сеть магазинов для детей «Детский мир»	250 000	2016
ТРК Грин Парк	Районный	ООО «Грин Парк»	Стара-Загора/Георгия Димитрова	продуктовый гипермаркет, развлекательная зона	24 000	октябрь 2017
ТЦ Управа-Ф	Районный	ЗАО «Управа-Ф»	пос. Управленческий, Красногвардейская, 14	Проект представляет собой мини-молл, рассчитанный на покупки будущего дня	7 000	2016

Название объекта	Тип объекта	Девелопер	Адрес	Описание/якорные арендаторы	Общая площадь, кв.м	Год ввода/последней реконструкции
<b>Новые проекты</b>						
ТРК РИО	Эль	Суперокружной	Tashir Group	Московское шоссе (в границах улиц Г.Дмитрова и Ташкентской). На уровнях -2 и -1 - парковка для легковых автомобилей. На трех надземных этажах - торговые и развлекательные и подсобные помещения.	88 360	декабрь 2019
<b>Реконструкция/снос</b>						
ТЦ Сила Спорта	Сила	Окружной	Московское шоссе, 17	Фитнес клуб «Физика», Red Fox. Кафе, рестораны: Divini Caffe, Кофейня Wake cup, Кинотеатр «Вертикаль», Студия красоты NUVO	12 000	ребрендинг 26.09.2015
ТЦ Зеленая Страна	Зеленая	Окружной	ООО «ИНТЕРСТРОЙ» Московское шоссе, 4, стр.8	Садовый центр		4 квартала 2016 г.
ТЦ М5	М5	Районный	ГП «Берег» Московское шоссе/пр. Кирова	Закрытие ТЦ и открытие офисного центра «ВТБ»	7 300	10 сентября 2016 г.
ТРК Московский	Московский	Суперокружной	Группа Компаний «Виктор Ко» Московское шоссе, 18 км, 25	Батутный парк развлечений «Атмосфера», кинотеатр «Карофильм», рынок «Фермерский квартал», гипермаркет «Ашан»; электроника и бытовая техника «Медиа Маркт», «М. Видео»; спорттовары	154 000	смена концепции - 2018

Название объекта	Тип объекта	Девелопер	Адрес	Описание/якорные арендаторы	Общая площадь, кв.м	Год ввода/последней реконструкции
				«Спортмастер», сеть магазинов товаров для детей «Детский мир».		
ТЦ Триумф	Районный	ГФ "Меркурий"	Спортивная, 20	Результатом реконструкции будет не только обновление интерьера и экстерьера, но и внедрение новых проектных решений, полное изменение комплекса инженерных систем, включая лифты. Новая концепция направлена на здоровый и активный образ жизни.		Закрит с 1 мая 2018

**Таблица 6.4** Динамика объема предложений объектов торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду

Год/квартал	4 квартал 2019 год	1 квартал 2020 год	2 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	4 квартал 2020 год
Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.	746	865	900	1 008	914
Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	235 673	260 332	250 353	275 647	240 659



**Таблица 6.5 Динамика объема предложений объектов торговой недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу**

Год/квартал	4 квартал 2019 год	1 квартал 2020 год	2 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	4 квартал 2020 год
Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	253	265	246	277	287
Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	66 505	55 826	54 304	57 585	57 431

### 6.3.4 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Совокупный объем торговых площадей г. Самара образуют следующие типы помещений:

- отдельно стоящие здания торговой функции – торговые центры и торгово-развлекательные центры;
- встроенно-пристроенные помещения на первых этажах жилых домов (встройка) торгового назначения.

Отдельным типом встроенно-пристроенных помещений являются тип «street-retail». Это помещения, расположенные на первой линии жилых домов, на улицах с повышенным пешеходным трафиком. Эти помещения, как правило, с витринами, отдельным входом, и в совокупности они образуют торговые коридоры. В них (особенность Самары) могут быть представлены разные по функционалу площади: как торговые, так и офисные. Однако для торговых коридоров (стрит-ритейла) все же характерно размещение точек продаж: мульти или монобрендовых магазинов, или офисов продаж (например, банков или риэлторских компаний), сферы услуг.

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

- ул. Ленинградская от ул. Куйбышева до ул. Галактионовской (пешеходная зона)
- ул. Куйбышева
- ул. Ново-Садовая (от Полевой до ул. Челюскинцев)
- ул. Победы и ул. Гагарина (периодически, на всем протяжении этой магистрали)

Деловой центр Самары образует локация, расположенная частично в Самарском, частично в Ленинском и Октябрьском районах. По своему движению деловой центр г. Самара все сильнее тяготеет из исторического центра (Самарский район) в Октябрьский, где торговые площади имеют максимальную для города концентрацию.

**Таблица 6.6 Общие сведения о рынке торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 г.**

Показатели	Сегмент рынка	
	Рынок аренды	Рынок продажи
Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, шт.	914	287
Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, кв.м	240 659	57 431
Средняя площадь объекта торговой недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, кв.м	209	200

Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов торговой недвижимости	ул. Авроры, ул. Гагарина, Московское ш., ул. Галактионовская, Кирова пр-т, ул. Ново-Садовая, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, ул. Полевая, ул. Мичурина, ул. Молодогвардейская, ул. Победы, ул. Стара-Загора, ул. Мориса Тореза, ул. Фрунзе, ул. Революционная, ул. Ленинградская	ул. 22 Партсъезда, ул. Авроры, ул. Венцека, ул. Гагарина, ул. Дыбенко, Карла Маркса пр-кт, Кирова пр-т, ул. Куйбышева, ул. Масленникова, ул. Metallургов, ул. Молодогвардейская, Московское ш., ул. Ново-Вокзальная, ул. Ново-Садовая, ул. Полевая, ул. Осипенко, ул. Революционная, ул. Ленинградская	
Преобладающий тип предложений по объектам торговой недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа	аренда – по количеству объектов аренда – по площади объектов		
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 года	<ul style="list-style-type: none"> <li>• затраты на уборку, охрану объекта,</li> <li>• затраты на управление и заключение договоров аренды,</li> <li>• затраты на оплату обслуживающего персонала,</li> <li>• затраты на вывоз мусора,</li> <li>• затраты на содержание территории и автостоянку,</li> <li>• налог на имущество,</li> <li>• плата за землю,</li> <li>• страхование,</li> <li>• резервы на замещение.</li> </ul>		
Показатель <sup>5</sup>	Среднее	Расширенный интервал	
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	17,9%	12,0%	23,8%
Процент недозагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	12,5%	7,2%	17,7%

<sup>5</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

**Таблица 6.7 Основные источники информации по рынку торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 г.**

N П/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	<a href="http://samara.n1.ru/">http://samara.n1.ru/</a>
2	Сайт Avito.ru	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a>
3	Сайт domofond.ru	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>

### 6.3.5 СЕГМЕНТ КРУПНОФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ Г.САМАРА<sup>6</sup>

Совокупная площадь всех крупноформатных торговых объектов г. Самара ТЦ по данным на 4 квартал 2020 года составляет около 1 млн. кв.м (НЕ включая ТЦ во встроено-пристроенных площадях и объекты менее 4 тыс. кв.м. и рынки).

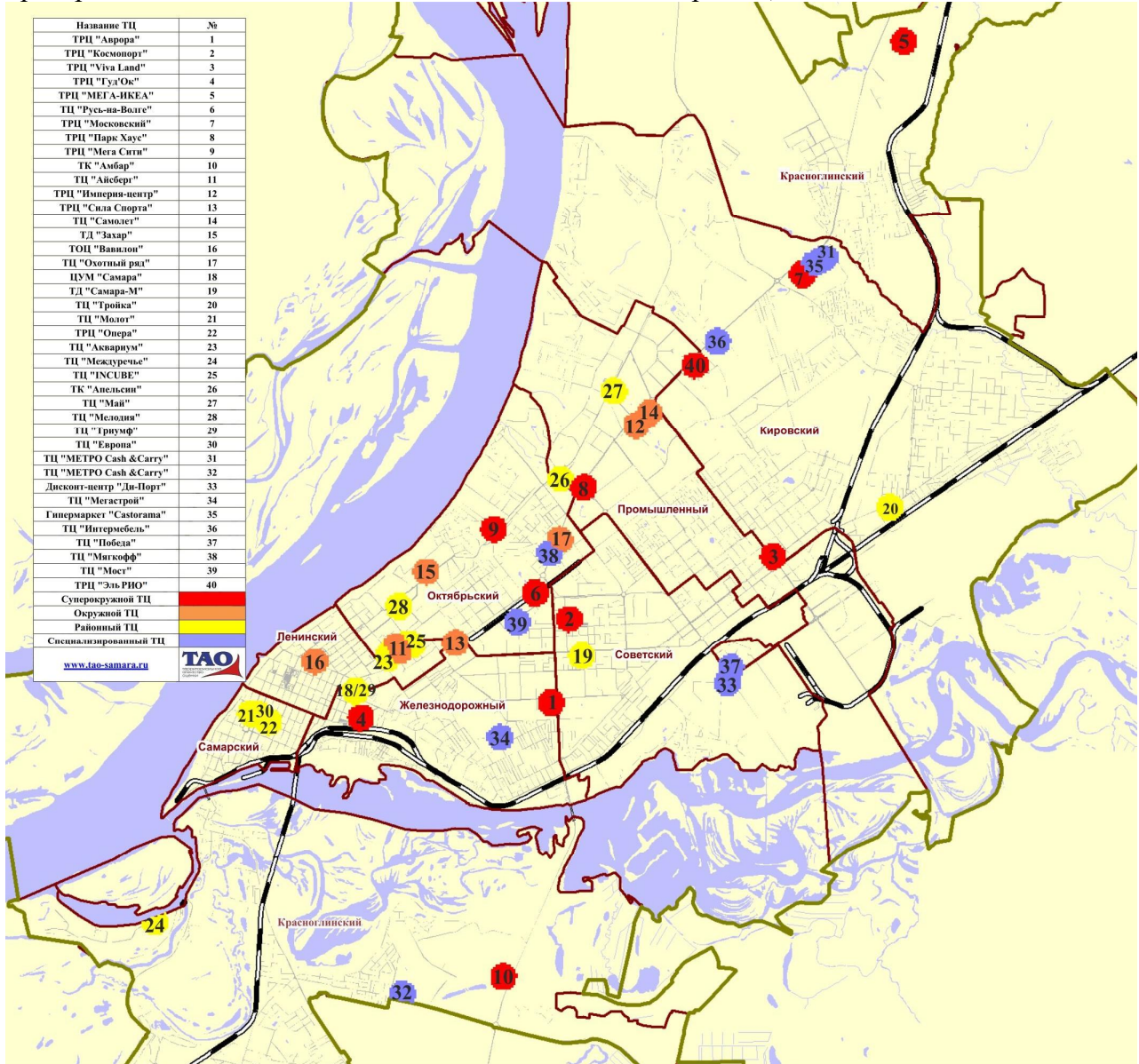


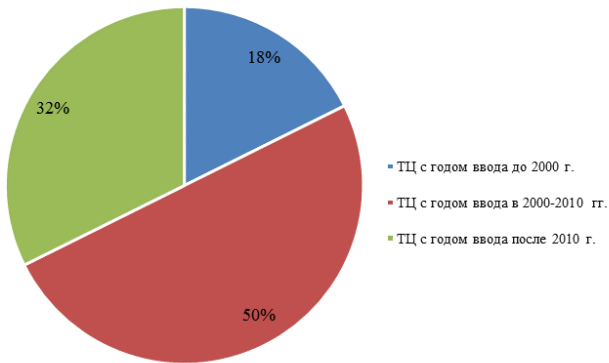
Рисунок 6.4 Карта распределения основных торговых центров г. Самара

Из всей массы торговых центров Самары порядка 18% – это старые объекты, срок реконструкции которых или срок ввода была до 2000 года, они не имеют концепта и/или должного уровня заполняемости/формата «крытый рынок с операторами понапате типа ИП». Основной пик строительства приходится на период с 2000 по 2010 гг. ТЦ, построенные в

<sup>6</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

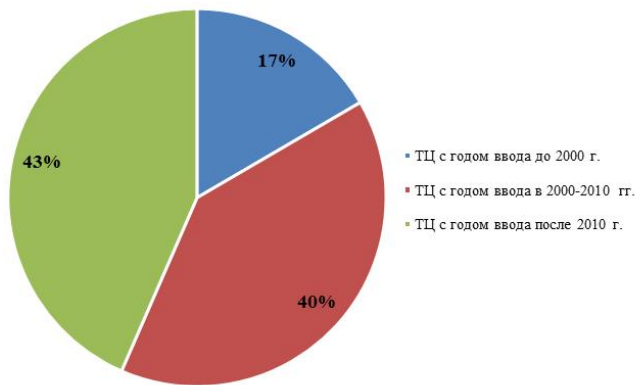


этот период, занимают 50% от общего количества действующих ТЦ в Самаре. Торговые центры с годом ввода после 2010 года занимают 32% экспозиции. В 2019 году состоялось открытие еще одного крупноформатного ТЦР «Эль РИО» на Московское шоссе (в границах улиц Г. Дмитрова и Ташкентской) площадью более 88 тыс. кв.м.



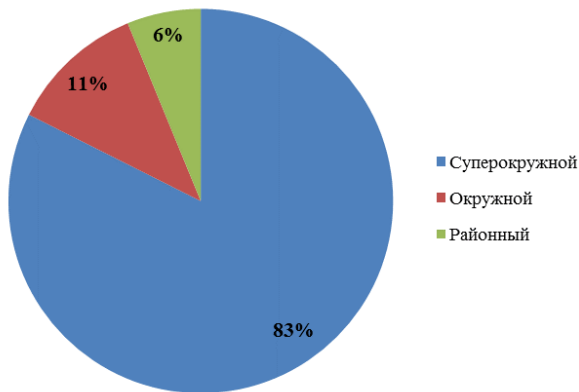
**Рисунок 6.5 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара в зависимости от года ввода ТЦ, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общего количества в шт.**

Однако общая площадь вводимых ТЦ в период с 2000 по 2010 гг. чуть меньше общей площади вводимых ТЦ за последние 10 лет.



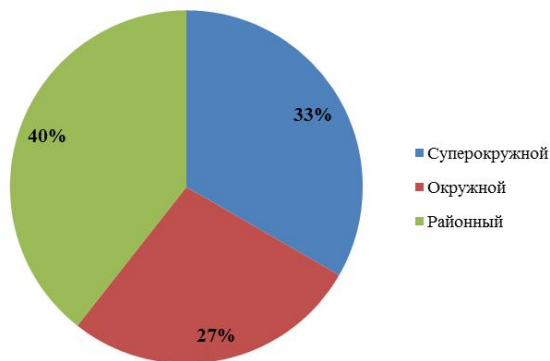
**Рисунок 6.6 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара в зависимости от года ввода ТЦ, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общей площади в кв.м**

В структуре крупноформатных ТЦ преобладающую долю (83% - доля площадей в кв.м от общей площади всех ТЦ города) площадей занимают суперокружные (площадью свыше 45 тыс. кв.м) ТРЦ, («Московский», «ВивалЭнд», «Космопорт», «ПаркХаус», «Русь-на-Волге», «Мега-Сити», «Мега», «Аврора», «Амбар», «Good'OK» и «Эль Рио»), 11% - окружные (общая площадь 10-45 тыс. кв.м), и 6% - районные (общая площадь до 10 тыс. кв.м).



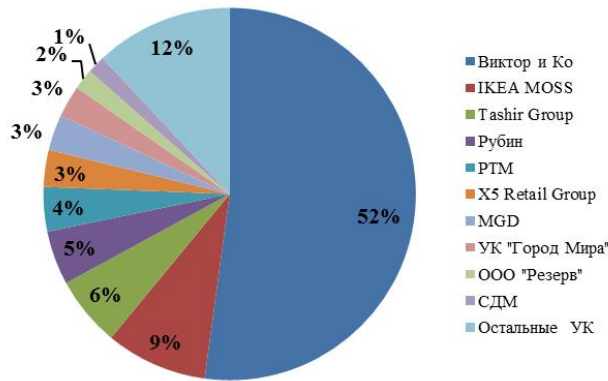
**Рисунок 6.7 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общей площади в кв.м**

Однако по количеству в крупноформатных ТЦ больше всего районных объектов – 40% от общего количества в штуках.



**Рисунок 6.8 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общего количества в шт.**

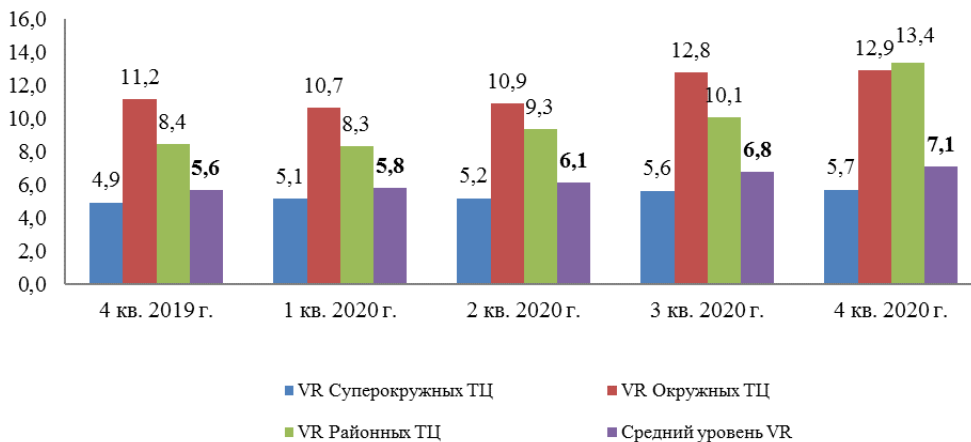
Компанией, имеющее подавляющее большинство торговых площадей в управлении в г. Самара является «Виктор и Ко». Компания занимает 52% рынка, остальные участники рынка управляют 1-2 объектом, поэтому их доля не превышает 9% (по самым крупным объектам).



**Рисунок 6.9 Структура крупнейших девелоперов ТЦ г. Самара по количеству площадей, находящихся в управлении, % от общей площади ТЦ по состоянию на 4 квартал 2020 г.**

Информация об арендных ставках на торговые помещения в крупных торговых центрах и наличие свободных площадей по большей части носит закрытый характер.

Из открытых источников и переговоров с отделами аренды торговых центров было выяснено, что показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам 4 квартала 2020 года составил в среднем 7,1% от общей площади (ГВА) ТЦ или 10,6% от арендопригодной площади (GLA).



**Рисунок 6.10 Динамика уровня вакантных площадей (VR) в крупноформатных ТЦ г. Самара, % от общей площади (ГВА), 2019-2020 гг.**

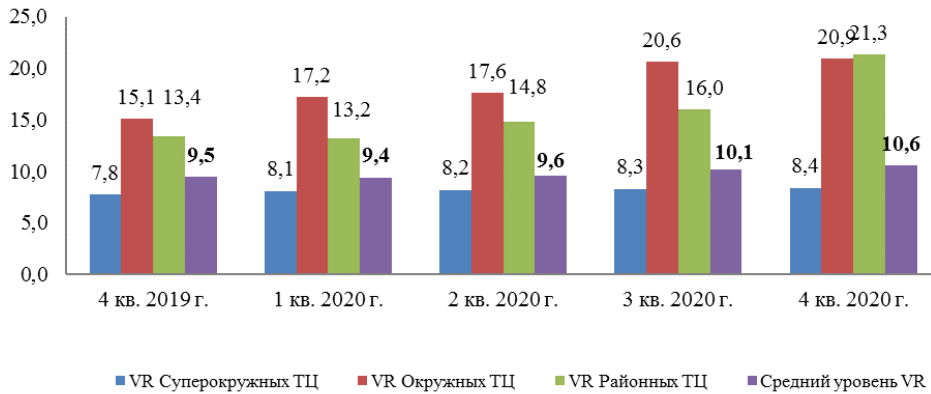


Рисунок 6.11 Динамика уровня вакантных площадей (VR) в крупноформатных ТЦ г. Самара % от арендопригодной площади (GLA), 2019-2020 гг

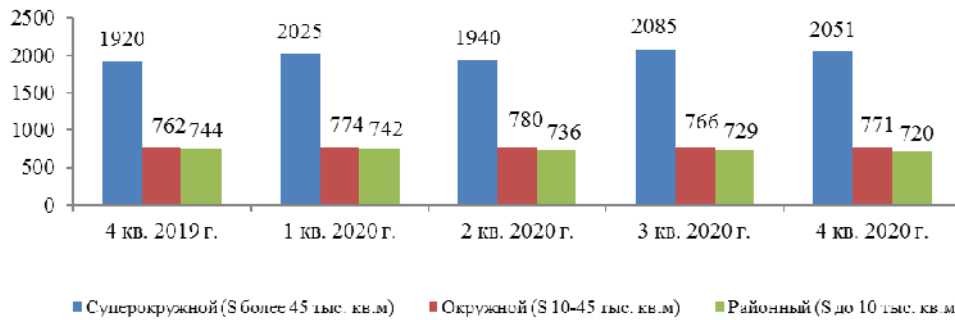


Рисунок 6.12 Средние арендные ставки в ТЦ Самары за типовую торговую секцию, 4 квартал 2020 г, руб.кв.м/мес.

Средняя арендная ставка в 4 квартале 2020 года в ТЦ г. Самара в зависимости от типа варьируется в диапазоне от 720 руб. кв.м/мес. до 2,05 тыс. руб. кв.м/мес. за типовую торговую секцию.

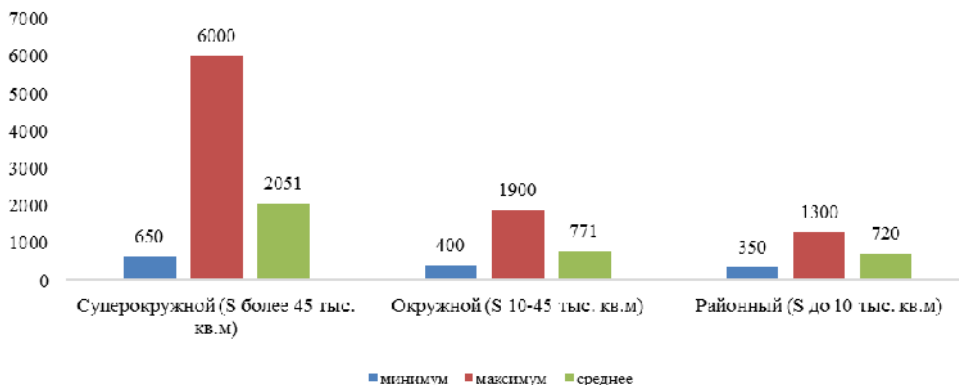


Рисунок 6.13 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки торговых помещений в торговых-центрах г. Самара, 4 квартал 2020 г., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

Сделки по продаже торговых помещений в крупноформатных торговых центрах и торгово-развлекательных центрах или по продаже крупноформатных ТЦ/ТРЦ целиком единичны, носят закрытый характер.

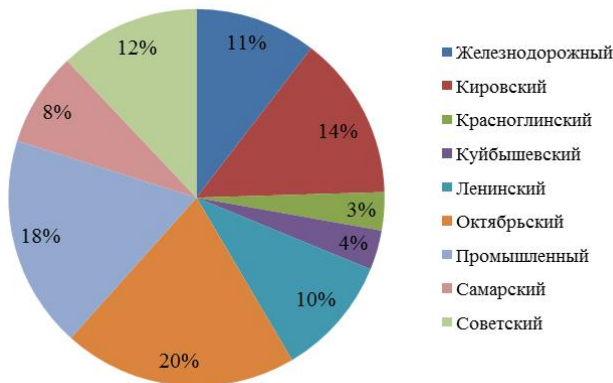
К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки торговых помещений в ТЦ/ТРЦ г. Самара, относятся:

- тип торгового объекта (ТЦ или ТРЦ, суперокружной, окружной, районный);
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- обеспеченность парковочными местами.



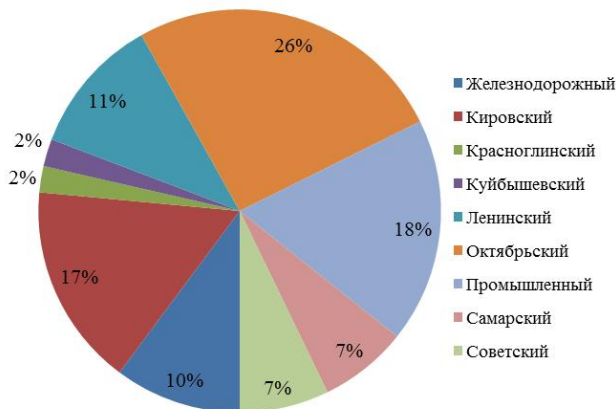
### 6.3.6 СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА<sup>7</sup>

По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте аренды торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города 20% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего торговой площади в Красноглинском и Куйбышевском районах (3% и 4%, соответственно).



**Рисунок 6.14 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.**

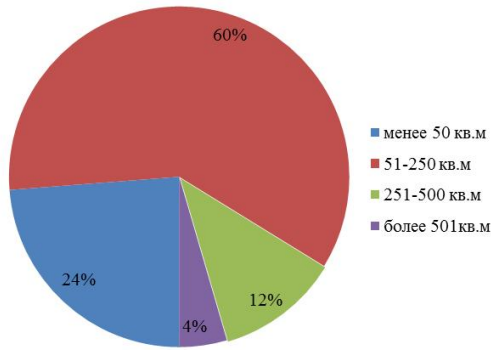
Совокупный объем предложения торговых площадей встроенно-пристроенного формата в аренду по состоянию на 4 квартал 2020 года составил около 131,8 тыс. кв.м.



**Рисунок 6.15 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в кв.м**

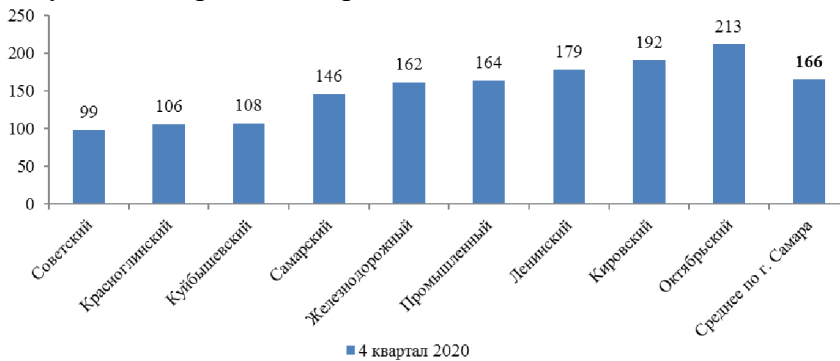
<sup>7</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений в 4 квартале 2020 года преобладают объекты небольших площадей от 51 до 250 кв.м и составляют 60% от общего количества в штуках.



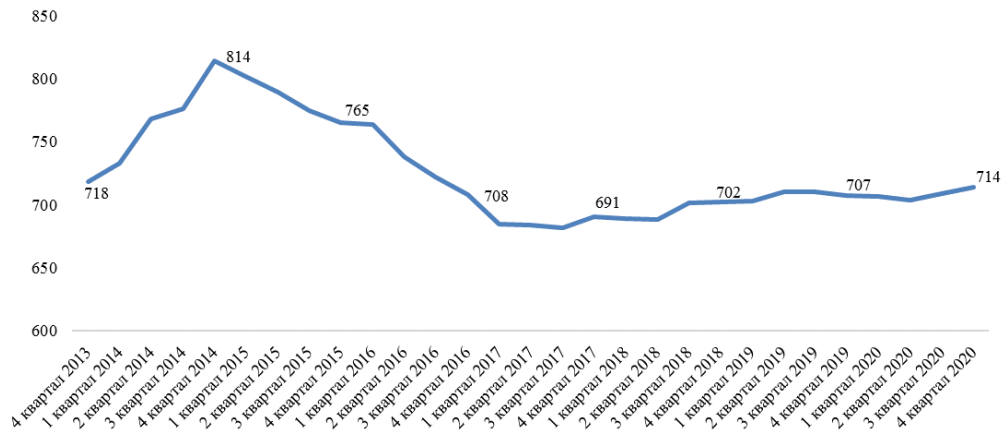
**Рисунок 6.16 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.**

Средний размер торговых площадей встроенно-пристроенного формата, выставленных в аренду в г. Самара на 4 квартал 2020 г., составляет 166 кв.м.



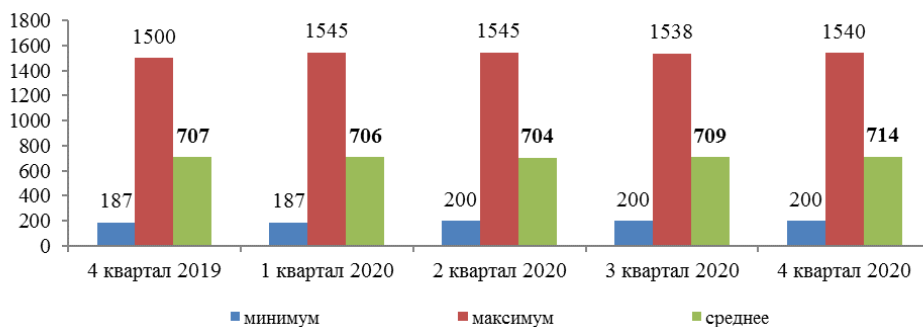
**Рисунок 6.17 Средний размер предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 года, кв.м**

Снижение арендной ставки (-15,2%) на рынке торговой недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки в среднем по городу. И в начале 2020 года она практически вышла на докризисный уровень 2013 года.



**Рисунок 6.18** Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2013-2020 гг., руб./кв.м/мес.

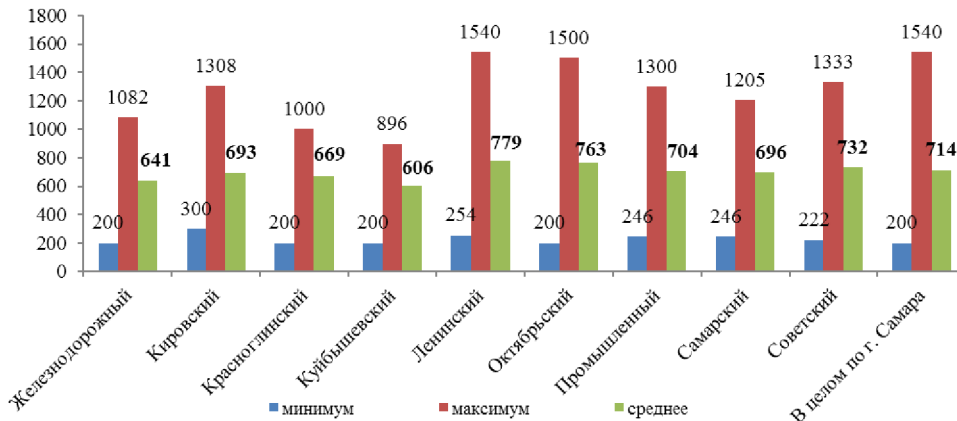
Средняя арендная ставка на торговые площади встроенно-пристроенного формата по состоянию на 4 квартал 2020 года составила 714 руб./кв.м/мес., что на 0,9% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2020 года.



**Рисунок 6.19** Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2019-2020 гг., руб./кв.м/мес.

По данным на 4 квартал 2020 года минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости г. Самара составляет 200 руб./кв.м/мес. в Куйбышевском районе (сдается торговое помещение площадью 250 кв.м на ул. Грозненская, 8).

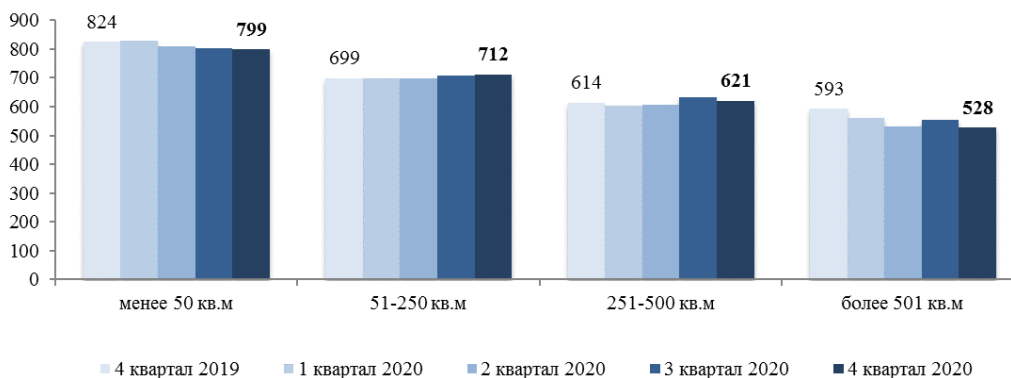
Самые дорогие торговые помещения в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение в 4 квартале 2020 года – 1 540 руб. кв.м/мес. в Ленинском (торговое помещение площадью 143 кв.м, расположенное на первой линии на ул. Самарская, 265).



**Рисунок 6.20 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м/мес.**

Также высокой популярностью среди ретейл-арендаторов пользуется и другие трафикобразующие перекрестки города, далеко не всегда расположенные в центре Самары: пр. Масленникова – ул. Мичурина, ул. Гагарина – ул. Авроры, ул. Победы – ул. 22 Партсъезда, ул. Победы – пр. Кирова, Московское ш. – пр. Кирова, район пр. Metallургов (см. ценовую карту по средним ценам предложения арендных ставок объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара).

С точки зрения разбивки по площадям по состоянию на 4 квартал 2020 года арендная ставка по-прежнему различается. Наиболее высокая арендная ставка в торговых помещениях встроенно-пристроенного формата представлена в размере площади менее 50 кв.м и составила в среднем 799 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных торговых помещениях на первых этажах жилых домов – в среднем 528 руб./кв.м/мес.



**Рисунок 6.21 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2019-2020 гг., руб./кв.м/мес.**

Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,0%-14,0% и в среднем составляет 9,5%<sup>8</sup>.

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

- расположение здания в границах делового центра города и/или в границах локации, в которой размещены крупные торговые объекты;
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- обеспеченность парковочными местами;
- возможность визуального позиционирования торговой точки (наличие витрин, указателей и возможности их установки);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности торговых точек товаров-субститутов или дополняющих товаров);
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

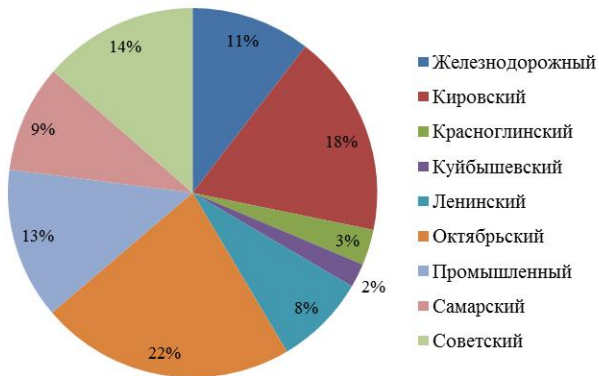
---

<sup>8</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.



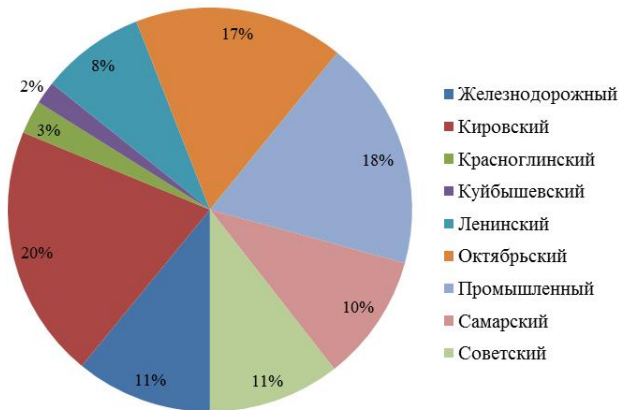
### 6.3.7 СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА<sup>9</sup>

По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города больше всего приходится на Октябрьский район (22% от общего количества в штуках). Как и в сегменте аренды меньше всего торговой площади в Куйбышевском и Красноглинском районах (2% и 3%, соответственно).



**Рисунок 6.22 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.**

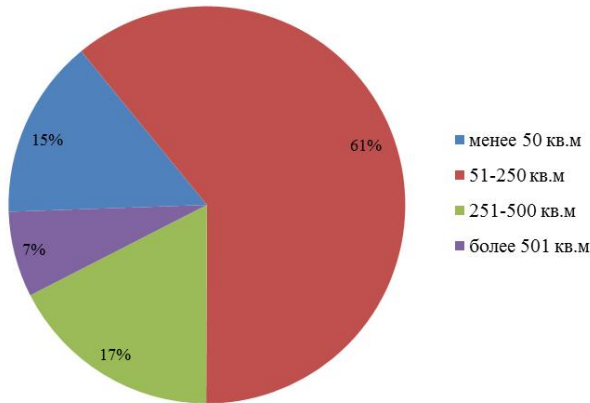
Совокупный объем предложения продажи торговых площадей встроенно-пристроенного формата в 4 квартале 2020 года составил около 57,4 тыс. кв.м.



**Рисунок 6.23 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в кв.м**

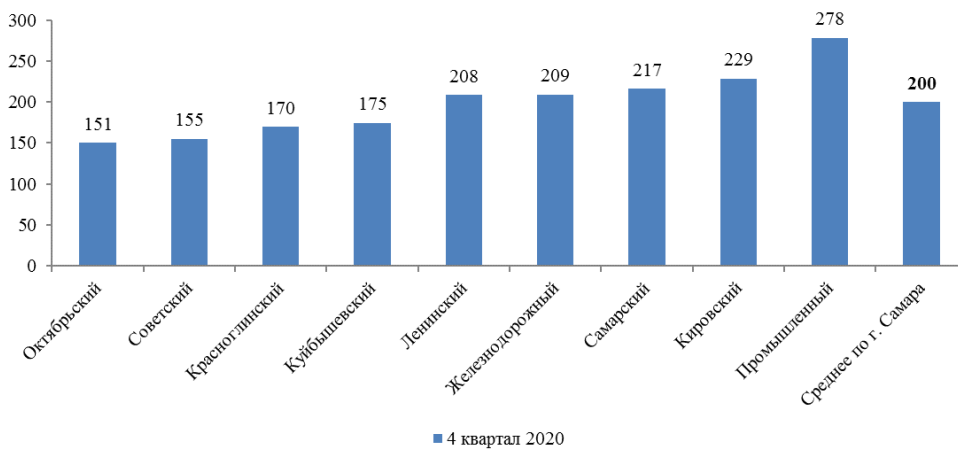
<sup>9</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

В структуре предложений по размеру площади торговых объектов на продажу по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – от 51 до 250 кв. м (61% от общего количества в штуках).



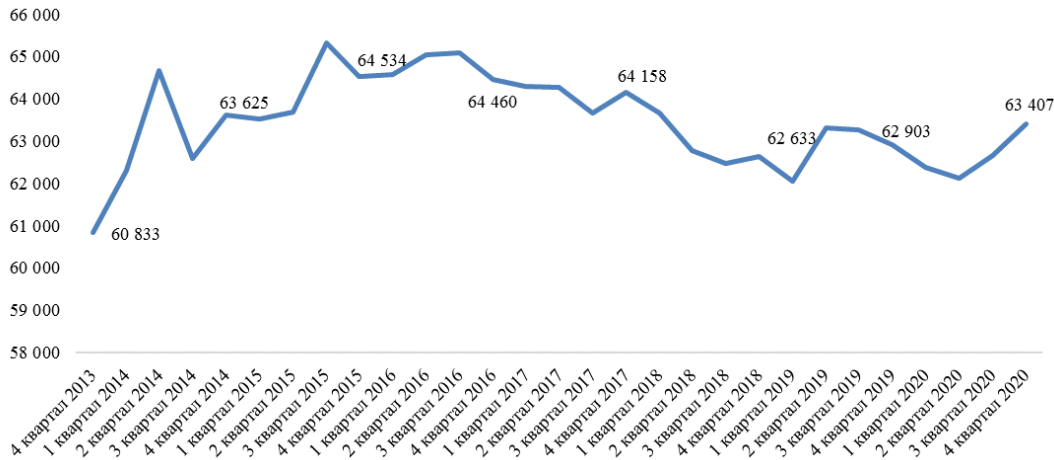
**Рисунок 6.24 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.**

Средний размер предложения торговых площадей, выставленных на продажу в г. Самара на 4 квартал 2020 г. составляет 200 кв.м.



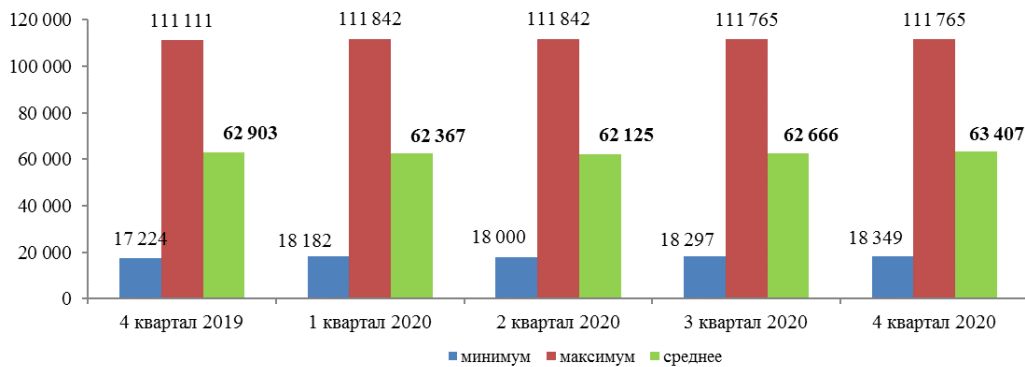
**Рисунок 6.25 Средний размер предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 года, кв.м**

В сегменте продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата на протяжении 4 лет динамика среднего значения была не столь однородна, как в сегменте аренды. В середине 2014 года наблюдалось снижение средней цены по городу, однако с 4 квартала 2014 года и до 3 квартала 2016 года средняя цена предложения торговой недвижимости Самары находилась в стадии небольшого роста. В целом по состоянию на 4 квартал 2020 года уровень цены находится выше докризисного уровня 2013 года.



### Рисунок 6.26 Динамика среднего значения цены предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2013-2020 гг., руб./кв.м/мес.

По данным на 4 квартал 2020 года средняя цена предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара составила 63,4 тыс. руб./кв.м, что на 0,8% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 1,2% выше, чем в 3 квартале 2020 года.

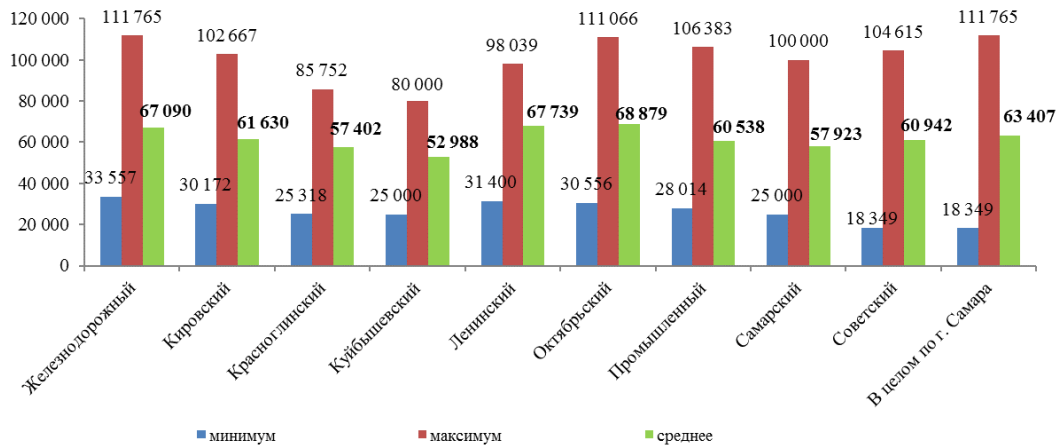


### Рисунок 6.27 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2019-2020 гг., руб./кв.м

Наиболее дорогие предложения торговых помещений в 4 квартале 2020 года сосредоточены в Октябрьском районе, где средняя цена составляет 68,8 тыс. руб./кв.м. Наиболее дешевые площади предлагаются в Куйбышевском районе – в среднем по 52,9 тыс. руб./кв.м.

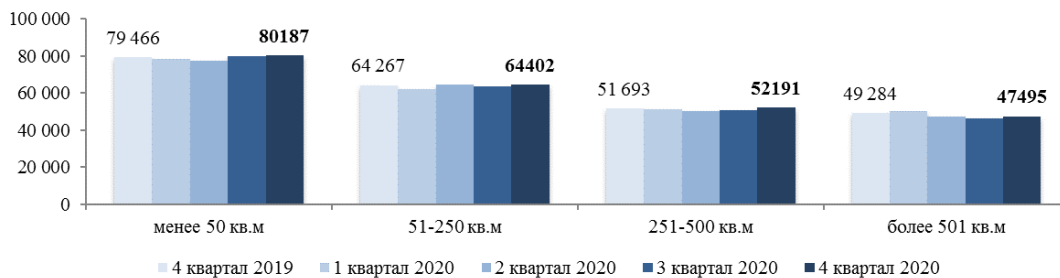
Минимальное значение цены предложения объектов торговой недвижимости составляет 18,3 тыс. руб./кв.м в Советском районе (торговое помещение площадью 272,5 кв.м на ул. Гагарина, 95).

Максимальное значение – 111,7 тыс. руб./кв.м в Железнодорожном районе (торговое помещение площадью 34 кв.м на ул. Аэродромная, 37).



**Рисунок 6.28 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м**

По данным на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи с позиции размера общей площади торговой недвижимости крупные предложения (более 501 кв.м) дешевле объектов площадью менее 50 кв.м и составляют 47,4 тыс. и 80,1 тыс. руб./кв.м соответственно.



**Рисунок 6.29 Динамика среднего значения цены предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2019-2020 гг., руб./кв.м**

Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,9%-15,6% и в среднем составляет 10,8%<sup>10</sup>.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на цену предложения объектов торговой недвижимости г. Самара, относятся:

- расположение здания в границах делового центра города и/или в границах локации, в которой размещены крупные торговые объекты;
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- близость к остановкам общественного транспорта;

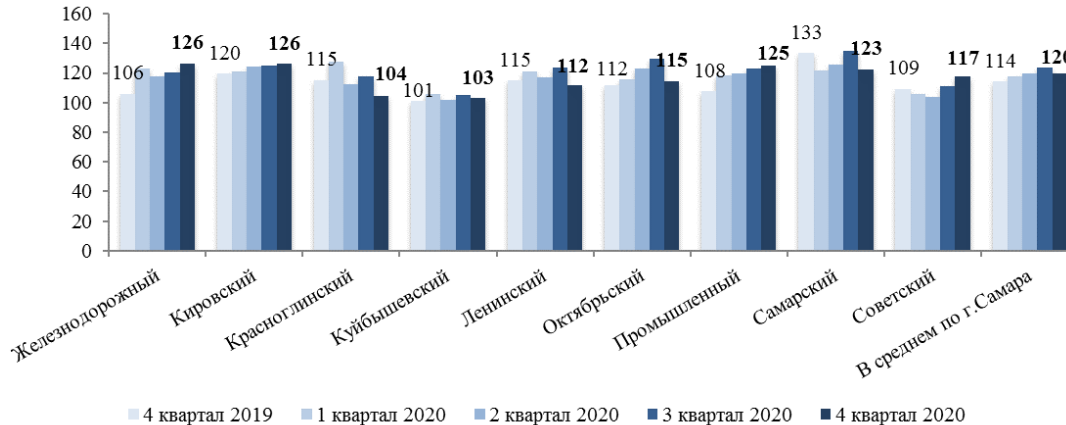
<sup>10</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- количество парковочных мест;
- возможность визуального позиционирования торговой точки (наличие витрин, указателей и возможности их установки);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности торговых точек товаров-субститутов или дополняющих товаров).
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.



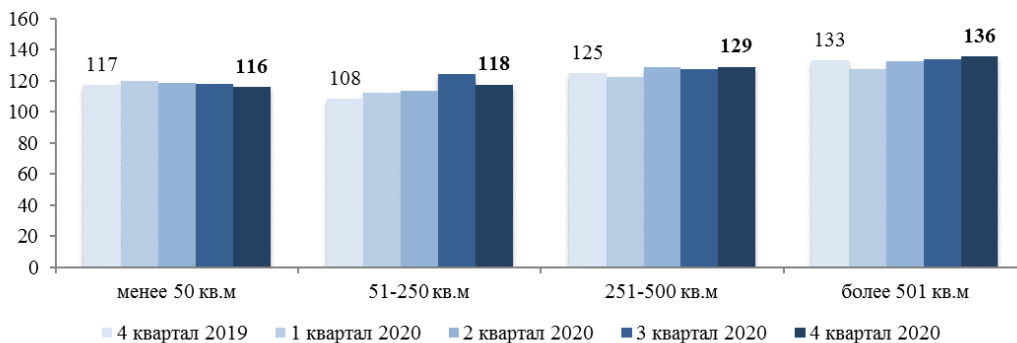
### 6.3.8 АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2020 составляет 120 сут. Максимальный срок экспозиции по состоянию на 4 квартал 2020 года установились в Железнодорожном и Кировском районах – 126 сут. Минимальный срок экспозиции у торговых помещений в аренду в Куйбышевском районе (103 сут.).



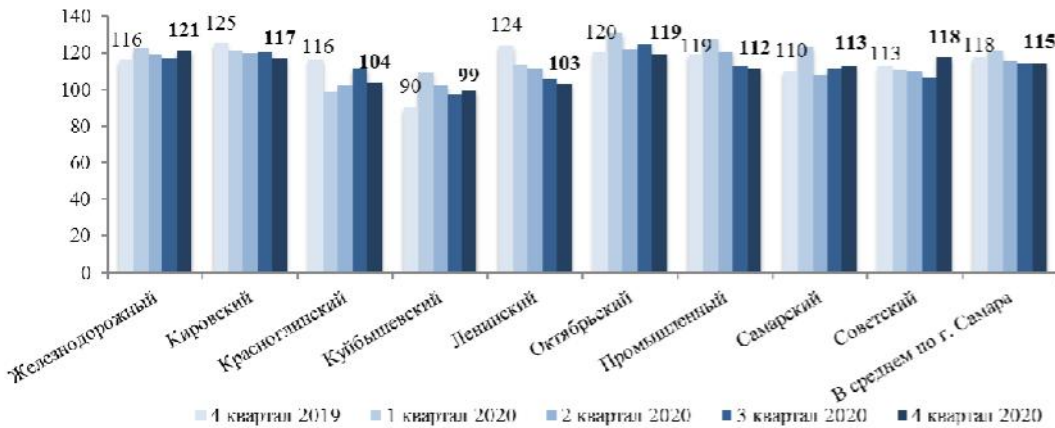
**Рисунок 6.30 Средние сроки экспозиции по аренде объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам, 2019-2020 гг., сут.**

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются торговые помещения площадью менее 50 кв.м, средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2020 года составляет 116 сут. Наибольшая экспозиция у объектов площадью более 501 кв.м – 136 сут.



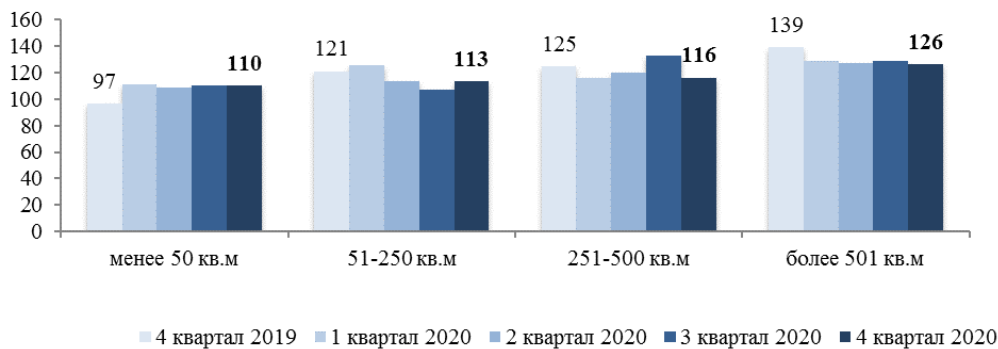
**Рисунок 6.31 Средние сроки экспозиции по аренде объектов торговой недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2019-2020 гг., сут.**

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2020 года составляет 115 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Железнодорожном районе – 121 сут, а минимальное среднее значение – Куйбышевском районе (99 сут.).



**Рисунок 6.32 Средние сроки экспозиции по продаже объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам, 2019-2020 гг., сут.**

В сегменте продажи наибольшим спросом пользуются торговые помещения площадью от 51 до 250 кв.м. Средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2020 года составляет 110 сут. Наибольшая экспозиция у объектов площадью более 501 кв.м – 126 сут.



**Рисунок 6.33 Средние сроки экспозиции по продаже объектов торговой недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2019-2020 гг., сут.**

### 6.3.9 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. САМАРА СЕКТОР КУПНОФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

- В структуре крупноформатных ТЦ преобладающую долю (83% - доля площадей в кв.м от общей площади всех ТЦ города) площадей занимают суперкрупные (площадью свыше 45 тыс. кв.м) ТРЦ, («Московский», «Вивалэнд», «Космопорт», «ПаркХаус», «Русь-на-Волге», «Мега-Сити», «Мега», «Аврора», «Амбар», «Good'OK» и «Эль Рио»), 11% - окружные (общая площадь 10-45 тыс. кв.м), и 6% - районные (общая площадь до 10 тыс. кв.м).
- Показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам 4 квартала 2020 года составил в среднем 7,1% от общей площади (GVA) ТЦ или 10,6% от арендопригодной площади (GLA).
- Средняя арендная ставка в 4 квартале 2020 года в ТЦ г. Самара в зависимости от типа варьируется в диапазоне от 720 руб. кв.м/мес. до 2,05 тыс. руб. кв.м/мес. за типовую торговую секцию.

### СЕКТОР ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА

- По состоянию на 4 квартал 2020 года в секторе аренды торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города 20% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего торговой площади в Красноглинском и Куйбышевском районах (3% и 4%, соответственно).
- Совокупный объем предложения торговых площадей встроенно-пристроенного формата в аренду по состоянию на 4 квартал 2020 года составил около 131,8 тыс. кв.м.
- В структуре предложений по размеру площадей в секторе аренды торговых помещений в 4 квартале 2020 года преобладают объекты небольших площадей от 51 до 250 кв.м и составляют 60% от общего количества в штуках.
- Снижение арендной ставки (-15,2%) на рынке торговой недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки в среднем по городу. И в начале 2020 года она практически вышла на докризисный уровень 2013 года.
- Средняя арендная ставка на торговые площади встроенно-пристроенного формата по состоянию на 4 квартал 2020 года составила 714 руб./кв.м/мес., что на 0,9% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2020 года.
- Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2020 составляет 120 сут.
- По состоянию на 4 квартал 2020 года в секторе продажи торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города больше всего приходится на Октябрьский район (22% от общего количества в штуках). Как и в секторе аренды меньше всего торговой площади в Куйбышевском и Красноглинском районах (2% и 3%, соответственно).

- Совокупный объем предложения продажи торговых площадей встроенно-пристроенного формата в 4 квартале 2020 года составил около 57,4 тыс. кв.м.
- В структуре предложений по размеру площади торговых объектов на продажу по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – от 51 до 250 кв. м (61% от общего количества в штуках).
- В сегменте продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата на протяжении 4 лет динамика среднего значения была не столь однородна, как в сегменте аренды. В середине 2014 года наблюдалось снижение средней цены по городу, однако с 4 квартала 2014 года и до 3 квартала 2016 года средняя цена предложения торговой недвижимости Самары находилась в стадии небольшого роста. В целом по состоянию на 4 квартал 2020 года уровень цены находится выше докризисного уровня 2013 года.
- По данным на 4 квартал 2020 года средняя цена предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара составила 63,4 тыс. руб./кв.м, что на 0,8% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 1,2% выше, чем в 3 квартале 2020 года.
- Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2020 года составляет 115 сут.

*Источник: [www.taosamara.ru](http://www.taosamara.ru)*

### **6.3.10 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.).

### **6.3.11 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;



### **6.3.12 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;».

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru
Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 280	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 215	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 2а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 280
Площадь, кв.м.	192,00	156,00	236,00	91,00
Стоимость, руб. с НДС	9 900 000,00	11 990 000,00	15 500 000,00	7 800 000,00
Стоимость, руб./кв.м. с НДС	51 562,50	76 858,97	65 677,97	85 714,29
Стоимость, руб./кв.м. без НДС	42 968,75	64 049,14	54 731,64	71 428,58

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-25-0321-11  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)

Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/235535754/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/235535754/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/238795166/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/238795166/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/203257329/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/203257329/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/237086958/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/237086958/</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.*

### **6.3.13 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 51 562,50 руб. за один квадратный метр до 85 714,29 руб. за один квадратный метр (с учетом НДС).

## 7 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

<b>Критерии</b>	<b>Торговое</b>	<b>Офисное</b>
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 оценке законодательству обычно определяется на основе:

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

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

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

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

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

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

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

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой

вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и, по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

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

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

## 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

#### 8.1 Общие понятия и определения

Рыночная стоимость

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражается в денежной форме (*Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3*)

Полное право собственности

понимается осуществление собственником комплекса прав, включая 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 образом. (*Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*).

Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы</i>

	<i>оценки.)</i>
Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его



стоимости, не меньше затрат на устранение износа. (Международные стандарты оценки).

Неустрашимое обесценение — износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (Международные стандарты оценки).

## 8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

### 8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как

данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

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

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

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

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

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

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

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и

методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 13 - 14 ФСО № 1).

### 8.2.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

#### Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

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

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

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

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

### **8.2.3 Затратный подход**

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

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

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

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

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

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

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

### 8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой



стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

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

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

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

## **9 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.

## 9.1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 280	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 215	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 2а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 280
7	Площадь, кв.м.	192,00	156,00	236,00	91,00
8	Стоимость, руб. с НДС	9 900 000,00	11 990 000,00	15 500 000,00	7 800 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	51 562,50	76 858,97	65 677,97	85 714,29
10	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	42 968,75	64 049,14	54 731,64	71 428,58
11	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
12	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
13	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/235535754/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/235535754/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/238795166/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/238795166/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/203257329/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/203257329/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/237086958/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/237086958/</a>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-25-0321-11  
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ  
ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)

---

*\*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).*

## 9.2 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 – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105, корректировка на уторгование для объектов недвижимости из доверительного интервала составляет 7.0-13.0% в меньшую сторону.

## Значения скидки на торг в городах-миллионниках (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов

Таблица 105

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	7,1%	12,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	7,1%	12,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,1%	6,4%	11,7%
4. Стрит-ритейл	9,9%	7,0%	12,7%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	7,0%	13,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,5%	9,3%	15,7%

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

В рамках данного отчета корректировка составит – 10,00%.

### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2020 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

### Корректировка на местоположение объекта

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

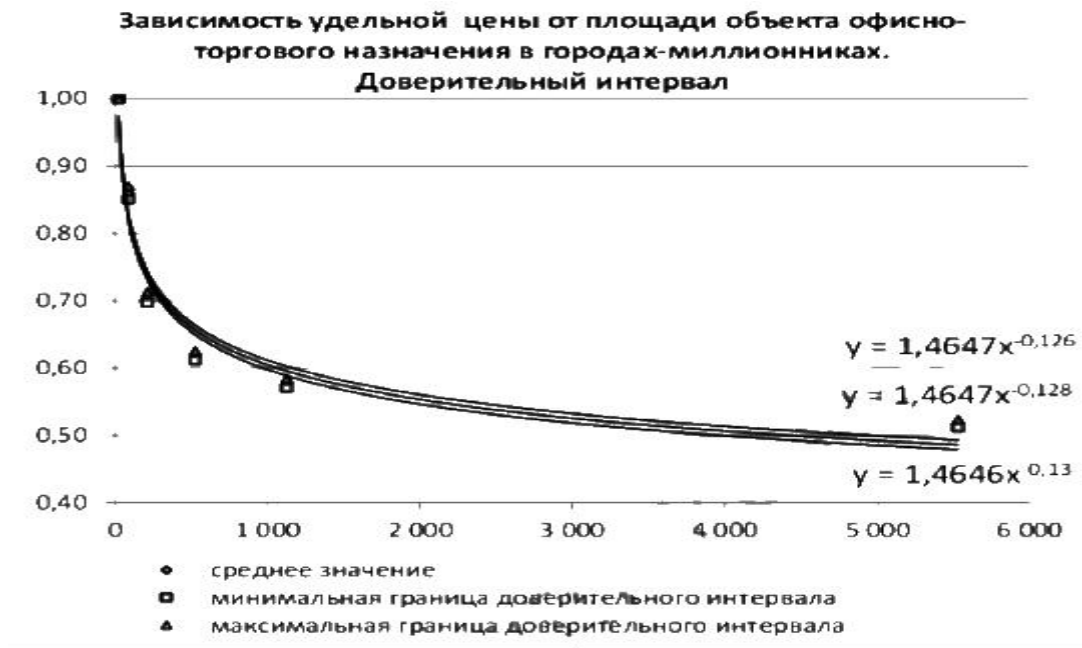
Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в непосредственной близости друг от друга, в результате чего данная корректировка не применялась.

### Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 62, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:



Рис. 62<sup>7</sup>

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.62.

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

#### Корректировка на физическое состояние объекта

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 93

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

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

**Корректировка на этаж расположения.**

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера

**Корректирующие коэффициенты на этаж  
 расположения для цен и арендных ставок объектов  
 офисно-торгового назначения, расположенных в  
 городах с различной численностью**

Таблица 73

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

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

### 9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок – часть помещений находящаяся на 1 этаже

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 280	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 215	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 2а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 280
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		9 900 000	11 990 000	15 500 000	7 800 000
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	192,00	156,00	236,00	91,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		<b>51 562,50</b>	<b>76 858,97</b>	<b>65 677,97</b>	<b>85 714,29</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>42 968,75</b>	<b>64 049,14</b>	<b>54 731,64</b>	<b>71 428,58</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>58 294,53</b>			
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>21,08%</b>			
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		42 968,75	64 049,14	54 731,64	71 428,58
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-4 296,88</b>	<b>-6 404,91</b>	<b>-5 473,16</b>	<b>-7 142,86</b>

	Скорректированная ед. цена		38 671,87	57 644,23	49 258,48	64 285,72
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		38 671,87	57 644,23	49 258,48	64 285,72
<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
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		38 671,87	57 644,23	49 258,48	64 285,72
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 280	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 215	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 2а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 280
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		38 671,90	57 644,20	49 258,50	64 285,70
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		38 671,90	57 644,20	49 258,50	64 285,70
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	457,80	192,0	156,0	236,0	91,0
	свободный член	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647

	степень	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у	0,6686	0,7473	0,7674	0,7278	0,8222
	Корректировка		<b>-10,53%</b>	<b>-12,87%</b>	<b>-8,13%</b>	<b>-18,68%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-4 072,15</b>	<b>-7 418,81</b>	<b>-4 004,72</b>	<b>-12 008,57</b>
	Скорректированная ед. цена		34 599,75	50 225,39	45 253,78	52 277,13
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-5 189,96</b>	<b>-7 533,81</b>	<b>-6 788,07</b>	<b>-7 841,57</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>29 409,79</b>	<b>42 691,58</b>	<b>38 465,71</b>	<b>44 435,56</b>
	<b>Этаж расположения</b>	1	1	1	1	1
	<b>Корректировка</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>
	Скорректированная ед. цена		<b>29 409,79</b>	<b>42 691,58</b>	<b>38 465,71</b>	<b>44 435,56</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>38 750,66</b>			
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>17,32%</b>			
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	12,00	3	3	3	3
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-13 559,0</b>	<b>-21 357,6</b>	<b>-16 265,9</b>	<b>-26 993,0</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-26,30%</b>	<b>-27,79%</b>	<b>-24,77%</b>	<b>-31,49%</b>
		1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
		16,00	4,000	4,000	4,000	4,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>

19	Удельная стоимость		7 352,45	10 672,90	9 616,43	11 108,89
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	38 750,67				



## 9.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - часть помещений находящаяся на цокольном этаже

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 280	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 215	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 2а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 280
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		9 900 000	11 990 000	15 500 000	7 800 000
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	192,00	156,00	236,00	91,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		<b>51 562,50</b>	<b>76 858,97</b>	<b>65 677,97</b>	<b>85 714,29</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>42 968,75</b>	<b>64 049,14</b>	<b>54 731,64</b>	<b>71 428,58</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>58 294,53</b>			
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>21,08%</b>			
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		42 968,75	64 049,14	54 731,64	71 428,58
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-4 296,88</b>	<b>-6 404,91</b>	<b>-5 473,16</b>	<b>-7 142,86</b>

	Скорректированная ед. цена		38 671,87	57 644,23	49 258,48	64 285,72
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		38 671,87	57 644,23	49 258,48	64 285,72
<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
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		38 671,87	57 644,23	49 258,48	64 285,72
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 280	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 215	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 2а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 280
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		38 671,90	57 644,20	49 258,50	64 285,70
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		38 671,90	57 644,20	49 258,50	64 285,70
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	457,80	192,0	156,0	236,0	91,0
	свободный член	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647

	степень	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у	0,6686	0,7473	0,7674	0,7278	0,8222
	Корректировка		<b>-10,53%</b>	<b>-12,87%</b>	<b>-8,13%</b>	<b>-18,68%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-4 072,15</b>	<b>-7 418,81</b>	<b>-4 004,72</b>	<b>-12 008,57</b>
	Скорректированная ед. цена		34 599,75	50 225,39	45 253,78	52 277,13
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-5 189,96</b>	<b>-7 533,81</b>	<b>-6 788,07</b>	<b>-7 841,57</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>29 409,79</b>	<b>42 691,58</b>	<b>38 465,71</b>	<b>44 435,56</b>
	<b>Этаж расположения</b>	-1	1	1	1	1
	<b>Корректировка</b>		<b>-22,00%</b>	<b>-22,00%</b>	<b>-22,00%</b>	<b>-22,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-6 470,15</b>	<b>-9 392,15</b>	<b>-8 462,46</b>	<b>-9 775,82</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>22 939,64</b>	<b>33 299,43</b>	<b>30 003,25</b>	<b>34 659,74</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>30 225,52</b>			
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>17,32%</b>			
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	16,00	4	4	4	4
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-20 029,1</b>	<b>-30 749,7</b>	<b>-24 728,4</b>	<b>-36 768,8</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-38,84%</b>	<b>-40,01%</b>	<b>-37,65%</b>	<b>-42,90%</b>
		1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
		16,00	4,000	4,000	4,000	4,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>	<b>0,250</b>

19	Удельная стоимость		5 734,91	8 324,86	7 500,81	8 664,94
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	30 225,52				

### 9.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Доля в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:30170	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	68,67	38 750,67	2 661 008,51	0,50	1 330 500,00
2	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	389,13	30 225,52	11 761 656,60	0,50	5 880 800,00
	<b>Итого:</b>			<b>457,80</b>		<b>14 422 665,11</b>		<b>7 211 300,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 17 марта 2021 года без НДС составляет:

**7 211 300,00 руб. (Семь миллионов двести одиннадцать тысяч триста рублей 00 копеек)**

## 10 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:



## 10.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
5	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 167	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 204	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 162	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 40
7	Площадь, кв.м.	216,40	451,00	110,00	83,67	190,00
8	Арендная плата, руб./кв.м. в год	11 091,00	9 606,00	9 600,00	9 600,00	8 400,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	9 242,50	8 005,00	8 000,00	9 600,00	7 000,00
10	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
11	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
12	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/re nt/commercial/2397682 78/">https://samara.cian.ru/re nt/commercial/2397682 78/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/re nt/commercial/22819824 9/">https://samara.cian.ru/re nt/commercial/22819824 9/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/ren t/commercial/233899236/">https://samara.cian.ru/ren t/commercial/233899236/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/ren t/commercial/224495282 /">https://samara.cian.ru/ren t/commercial/224495282 /</a>	<a href="https://samara.cian.ru/re nt/commercial/25151735 2/">https://samara.cian.ru/re nt/commercial/25151735 2/</a>

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

## 10.2 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 – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105, корректировка на уторгование для объектов недвижимости составляет 6,7-11,8% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит минус 9,3% как среднее значение.

<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	5,2%	9,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,9%	6,4%	11,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	6,0%	10,4%
4. Стрит-ритейл	8,6%	6,1%	11,0%
5. Объекты свободного назначения	9,3%	6,7%	11,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	7,4%	12,9%

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

#### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2020 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

#### Корректировка на местоположение объекта

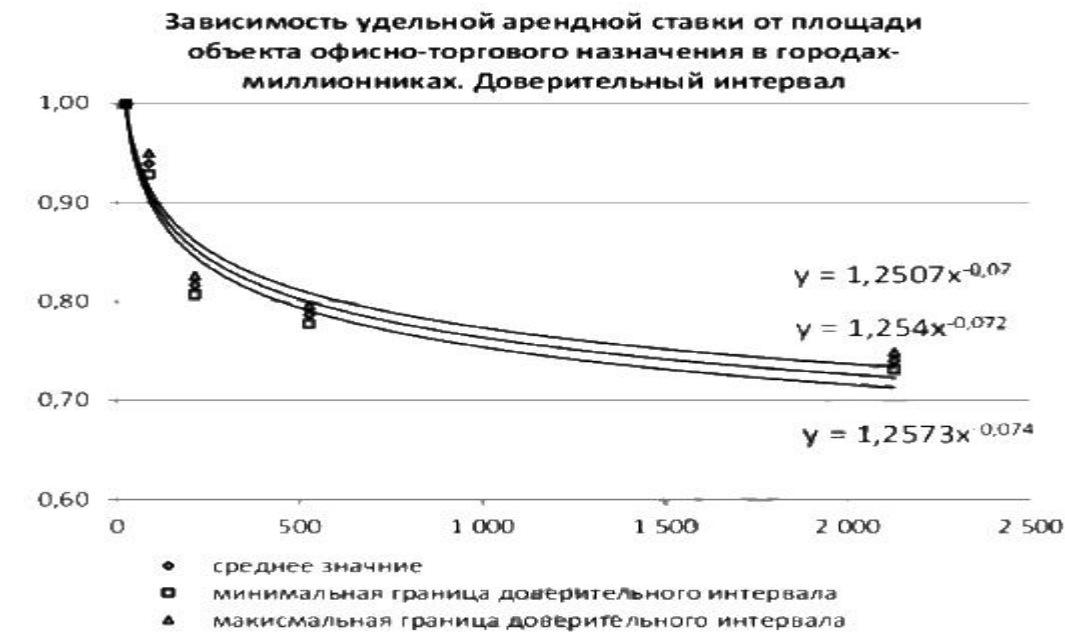
Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и выбранного объекта-аналога.

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

#### Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 6б, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Рис. 66<sup>11</sup>

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.66.

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

#### Корректировка на физическое состояние объекта

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 94

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

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

#### Корректировка на этаж расположения.

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 74

Этаж расположения		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,41
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,14	1,31
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,15
	подвал	0,71	0,77	0,87	1,00

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

### 10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок. Часть помещений, находящаяся на 1 этаже.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 167	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 204	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 162	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 40
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		11 091	9 606	9 600	9 600	8 400
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	216,40	451,00	110,00	83,67	190,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		<b>11 091,00</b>	<b>9 606,00</b>	<b>9 600,00</b>	<b>9 600,00</b>	<b>8 400,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>9 242,50</b>	<b>8 005,00</b>	<b>8 000,00</b>	<b>9 600,00</b>	<b>7 000,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>8 369,50</b>				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>12,56%</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		9 242,50	8 005,00	8 000,00	9 600,00	7 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-859,55</b>	<b>-744,47</b>	<b>-744,00</b>	<b>-892,80</b>	<b>-651,00</b>



	Скорректированная ед. цена		8 382,95	7 260,53	7 256,00	8 707,20	6 349,00
<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		8 382,95	7 260,53	7 256,00	8 707,20	6 349,00
<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		8 382,95	7 260,53	7 256,00	8 707,20	6 349,00
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 167	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 204	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 162	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 40
	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		8 383,00	7 260,50	7 256,00	8 707,20	6 349,00
<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		8 383,00	7 260,50	7 256,00	8 707,20	6 349,00
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	457,80	216,4	451,0	110,0	83,7	190,0

	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	y	0,8067	0,8514	0,8076	0,8940	0,9117	0,8595
	Корректировка		<b>-5,25%</b>	<b>-0,11%</b>	<b>-9,77%</b>	<b>-11,52%</b>	<b>-6,14%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-440,11</b>	<b>-7,99</b>	<b>-708,91</b>	<b>-1 003,07</b>	<b>-389,83</b>
	Скорректированная ед. цена		7 942,89	7 252,51	6 547,09	7 704,13	5 959,17
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		<b>-12,00%</b>	<b>9,00%</b>	<b>-12,00%</b>	<b>9,00%</b>	<b>9,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-953,15</b>	<b>652,73</b>	<b>-785,65</b>	<b>693,37</b>	<b>536,33</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>6 989,74</b>	<b>7 905,24</b>	<b>5 761,44</b>	<b>8 397,50</b>	<b>6 495,50</b>
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	1	1	2	1	1	1
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>8,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>632,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>6 989,74</b>	<b>8 537,66</b>	<b>5 761,44</b>	<b>8 397,50</b>	<b>6 495,50</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>7 236,37</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>16,68%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	16,00	3	4	3	3	3
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-2 252,8</b>	<b>532,7</b>	<b>-2 238,6</b>	<b>-1 202,5</b>	<b>-504,5</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-20,31%</b>	<b>5,55%</b>	<b>-23,32%</b>	<b>-12,53%</b>	<b>-6,01%</b>
		1,00	0,188	0,250	0,188	0,188	0,188

		25,28	5,319	4,000	5,319	5,319	5,319
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,210</b>	<b>0,158</b>	<b>0,210</b>	<b>0,210</b>	<b>0,210</b>
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>1 467,85</b>	<b>1 348,95</b>	<b>1 209,90</b>	<b>1 763,48</b>	<b>1 364,06</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>7 154,24</b>					

### 10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок. Часть помещений, находящаяся на цокольном этаже.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 167	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 204	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 162	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 40
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		11 091	9 606	9 600	9 600	8 400
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	216,40	451,00	110,00	83,67	190,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		<b>11 091,00</b>	<b>9 606,00</b>	<b>9 600,00</b>	<b>9 600,00</b>	<b>8 400,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>9 242,50</b>	<b>8 005,00</b>	<b>8 000,00</b>	<b>9 600,00</b>	<b>7 000,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>8 369,50</b>				
	Коэффициент вариации		<b>12,56%</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		9 242,50	8 005,00	8 000,00	9 600,00	7 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-859,55</b>	<b>-744,47</b>	<b>-744,00</b>	<b>-892,80</b>	<b>-651,00</b>

	Скорректированная ед. цена		8 382,95	7 260,53	7 256,00	8 707,20	6 349,00
<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		8 382,95	7 260,53	7 256,00	8 707,20	6 349,00
<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		8 382,95	7 260,53	7 256,00	8 707,20	6 349,00
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 167	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 204	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 162	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 40
	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		8 383,00	7 260,50	7 256,00	8 707,20	6 349,00
<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		8 383,00	7 260,50	7 256,00	8 707,20	6 349,00
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	457,80	216,4	451,0	110,0	83,7	190,0

	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	y	0,8067	0,8514	0,8076	0,8940	0,9117	0,8595
	Корректировка		<b>-5,25%</b>	<b>-0,11%</b>	<b>-9,77%</b>	<b>-11,52%</b>	<b>-6,14%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-440,11</b>	<b>-7,99</b>	<b>-708,91</b>	<b>-1 003,07</b>	<b>-389,83</b>
	Скорректированная ед. цена		7 942,89	7 252,51	6 547,09	7 704,13	5 959,17
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		<b>-12,00%</b>	<b>9,00%</b>	<b>-12,00%</b>	<b>9,00%</b>	<b>9,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-953,15</b>	<b>652,73</b>	<b>-785,65</b>	<b>693,37</b>	<b>536,33</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>6 989,74</b>	<b>7 905,24</b>	<b>5 761,44</b>	<b>8 397,50</b>	<b>6 495,50</b>
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	-1	1	2	1	1	1
	Корректировка		<b>-19,00%</b>	<b>-12,00%</b>	<b>-19,00%</b>	<b>-19,00%</b>	<b>-19,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-1 328,05</b>	<b>-948,63</b>	<b>-1 094,67</b>	<b>-1 595,53</b>	<b>-1 234,15</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>5 661,69</b>	<b>6 956,61</b>	<b>4 666,77</b>	<b>6 801,97</b>	<b>5 261,35</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>5 869,68</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>16,85%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	20,00	4	4	4	4	4
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-3 580,8</b>	<b>-1 048,4</b>	<b>-3 333,2</b>	<b>-2 798,0</b>	<b>-1 738,7</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-32,29%</b>	<b>-10,91%</b>	<b>-34,72%</b>	<b>-29,15%</b>	<b>-20,70%</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>18</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>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>1 132,34</b>	<b>1 391,32</b>	<b>933,35</b>	<b>1 360,39</b>	<b>1 052,27</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>5 869,67</b>					

### 10.3 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.

### 10.4 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 – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 52, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

**Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в следующем 2021 году и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 52

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году.			
3. Объекты свободного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	2,8%	0,7% 4,9%
2	Санкт-Петербург	2,5%	0,7% 4,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	0,6% 4,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,4%	0,4% 4,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,6%	0,4% 4,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	0,6% 4,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	0,4% 4,3%
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	2,5%	0,4% 4,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.74.

В постпрогнозный период предполагается стабилизация прироста ставок на уровне не более 2.5%.

## 10.5 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 – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 9, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 8.4-16,6%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12.5% как среднее значение.

### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 9

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%
2	Санкт-Петербург	11,8%	8,8%	14,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,4%	16,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	8,3%	16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,1%	16,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9%	16,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,5%	16,0%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	12,5%	8,4%	16,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.9.

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

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

постоянные:

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

переменные:

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

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

### 3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и проветров верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.
- 3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.
- 3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

### 4. Кровли и покрытия:

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
- 4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.
- 4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.
- 4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.
- 4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
- 4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.
- 4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.
- 4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.
- 4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.
- 4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.
- 4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

### 5. Перекрытия и полы:

- 5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).
- 5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).
- 5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.
- 5.4. Уплотнение дощатых полов.
- 5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.
- 5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.
- 5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.
- 5.8. Ремонт цементных плинтусов.
- 5.9. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

### 6. Окна, двери и ворота:

- 6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, 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, жалюзи и решеток.

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

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

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

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

13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

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

14. Электроосвещение и связь:

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

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

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

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

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

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

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.



## По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

### Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)



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

Включают расходы:

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,42	0,31
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,40	0,30
3	Складские помещения и здания	0,18	0,31	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

01.01.2021

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки



Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,30 как среднее значение.

## 10.7 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)



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

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

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

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

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

Итоги расчетов StatRiel на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (Внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:  
 2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

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

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

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки



Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 14,00% как среднее значение.

## 10.8 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 52, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

### Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в следующем 2021 году и границы интервалов по категориям городов

Таблица 52

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году.			
3. Объекты свободного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	2,8%	0,7% – 4,9%
2	Санкт-Петербург	2,5%	0,7% – 4,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	0,6% – 4,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,4%	0,4% – 4,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,6%	0,4% – 4,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	0,6% – 4,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	0,4% – 4,3%
8	Курортные регионы	–	–
9	Дальневосточные регионы	2,5%	0,4% – 4,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.74.

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2.5%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 17,50%.

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:

## 10.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение	457,80	457,80	457,80	457,80	457,80
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год (помещения на 1 этаже)	7 154,24	7 311,63	7 472,49	7 636,88	7 804,89
Площадь помещений расположенных на 1 этаже	68,67	68,67	68,67	68,67	68,67
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год (помещения на цокольном этаже)	5 869,67	6 010,54	6 154,79	6 302,50	6 453,76
Площадь помещений расположенных на цокольном этаже	389,13	389,13	389,13	389,13	389,13
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>2 775 346,35</b>	<b>2 840 971,06</b>	<b>2 908 149,32</b>	<b>2 976 916,37</b>	<b>3 047 313,43</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	333 041,56	340 916,53	348 977,92	357 229,96	365 677,61
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>2 442 304,79</b>	<b>2 500 054,53</b>	<b>2 559 171,40</b>	<b>2 619 686,41</b>	<b>2 681 635,82</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>732 691,44</i>	<i>750 016,36</i>	<i>767 751,42</i>	<i>785 905,92</i>	<i>804 490,75</i>
Операционные расходы	732 691,44	750 016,36	767 751,42	785 905,92	804 490,75
<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>1 709 613</b>	<b>1 750 038</b>	<b>1 791 420</b>	<b>1 833 780</b>	<b>1 877 145</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,20%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,928	0,798	0,687	0,591	0,548
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 586 521	1 396 530	1 230 706	1 083 764	
Сумма текущих стоимостей	5 297 521,00				
Ставка капитализации, %	14,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	13 408 178,57				
Текущая стоимость реверсии, руб.	7 347 681,86				
Сумма текущих стоимостей	12 645 202,86				
Доля в праве	0,50				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>6 322 601,43</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b>	<b>6 320 000,00</b>				

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265 рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 17 марта 2021 года без НДС составляет:**

**6 320 000,00 руб. (Шесть миллионов триста двадцать тысяч рублей 00 копеек)**

## 11 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	7 211 300,00	0,5	3 605 650,00
Доходный	6 320 000,00	0,5	3 160 000,00
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб.</b>			<b>6 765 650,00</b>



**Справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265, на 17 марта 2021 года без НДС составляет:**

**6 765 650,00 (Шесть миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят рублей 00 копеек )**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:30170	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	6 765 650,00
	<b>Итого:</b>			<b>457,80</b>		<b>6 765 650,00</b>



## 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

**Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной справедливой стоимости объектов оценки**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:3017 0	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	6 765 650,00
	<b>Итого:</b>			<b>457,80</b>		<b>6 765 650,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 17 марта 2021 года составляет округленно без НДС:**

**6 765 650,00 руб. (Шесть миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят рублей 00 копеек)<sup>11</sup>**

Оценщик

 /Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

 /Филатов В.Д./

17 марта 2021 года

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

## 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 17 марта 2021 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-25-0321-11 от 17 марта 2021 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 №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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


В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 17 марта 2021 года без НДС составляет:

**6 765 650,00 руб. (Шесть миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят рублей 00 копеек)**

**в том числе:**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:3017 0	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	6 765 650,00
	<b>Итого:</b>			<b>457,80</b>		<b>6 765 650,00</b>

Оценщик

 /Филатов В.Д./

Генеральный директор

/ Филатов В.Д./

## 14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2020» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №27, 2020 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 2022г.
- [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/>).

## 15 ПРИЛОЖЕНИЯ





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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

22.01.2021 № 07-00311/21

на № б/н от 20.01.2021

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000  
ОКБС (ООО)

mail-site@okbs.ru

**ВЫПИСКА  
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Начальник Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна  
(495) 531-08-00 (11-93)





## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

25.01.2021 №63-01/21

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

(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 25.01.2021

Дата составления выписки 25.01.2021

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова

М.П.



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

25.01.2021 №62-01/21

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 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 25.01.2021

Дата составления выписки 25.01.2021

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова

М.П.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ 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**

3294-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

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

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



**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 ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

**Муратов Алексей Сергеевич**

ИНН 503220180439

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3295-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



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





## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**№ 433-059700/16**

«21» сентября 2016

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»  
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5  
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.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. 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, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, 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;  
4.2. 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, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. 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

Страхователь

1

Страховщик



нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. 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.

5.5. 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.

## 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

## 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «25» сентября 2016 года по «24» сентября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. 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.

## 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. 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.

## 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя 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.

Указанные расходы 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

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

## 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

## 11. СТРАХОВАЯ СУММА

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому

Страхователь

2

Страховщик



**(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА):**

страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232 500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

-первый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.**

-второй платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2017г.**

-третий платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2018г.**

-четвертый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2019г.**

-пятый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2020г.**

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис 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 Полисом, Страховщик вправе прекратить настоящий Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Полиса является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Полиса.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Полисом срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Полису.

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

15.1. 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.

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ОКБС»**

От Страхователя: \_\_\_\_\_  
(Генеральный директор Филиппов В.Д., действующий на основании Устава).



**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_



**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-022161/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**  
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиный парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. 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.  
4.2. 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
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору 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.  
5.2. 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.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. 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 ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик



- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

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.

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Филатов Владимир Дмитриевич**

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**

**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: \_\_\_\_\_

*(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)*





**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-022694/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**  
Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. 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.  
4.2. 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
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору 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.  
5.2. 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.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. 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 ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 300.000,- (Триста тысяч)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,-(Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г.  
- второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь

Страховщик

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2020г.

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.

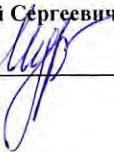
## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором  
Верховский А.В. действующий на основании Доверенности №  
4741719-3/15 от 18.11.2015г.)





**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**  
**К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-022694/16**

«03» апреля 2018 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Муратов Алексей Сергеевич, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-022694/16 от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 9.1. Раздела «Лимит ответственности Страховщика» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
 9.1.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «16» мая 2016 года по «03» апреля 2018 года устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
 9.1.2 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «04» апреля 2018 года по «15» мая 2021 года устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».
2. Пункт 11.1. Раздела «Страховая премия» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
 «11.1. 77.100,- (Семьдесят семь тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
 - первый платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2016г.;  
 - второй платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2017г.;  
 - третий платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2018г.;  
 - четвертый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2019г.;  
 - пятый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2020г.».
3. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «13» апреля 2018 года.  
 При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» апреля 2018 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_



СТРАХОВЩИК  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
 (Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 6457000-3/18 от 20.11.2018 г.)



Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом, подписано 23.04.2019 г.



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » января 2021 г.



000381 - KA1



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3

« 26 » марта 20 18 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 по организации подготовки  
управленческих кадров»

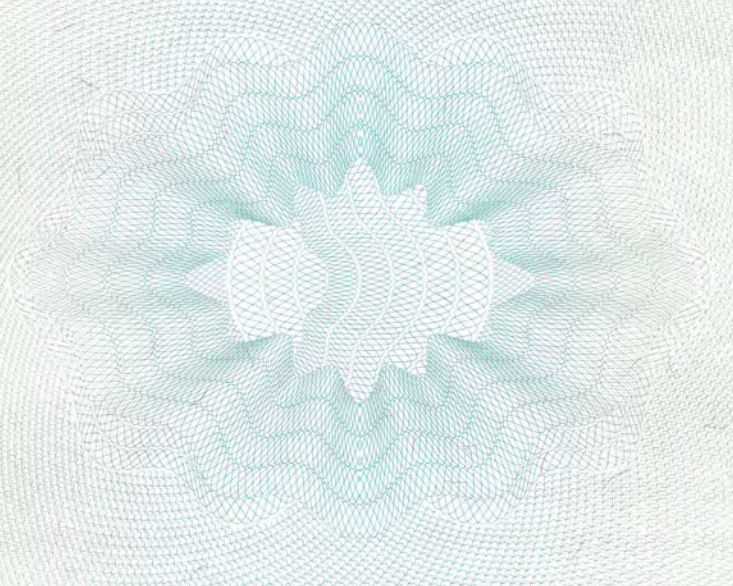
от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.





000732 - KA3



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2

« 19 » октября 20 18 г.

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 по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 19 » октября 20 18 г. № 93

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » октября 20 21 г.



005079 - KA2



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 2018 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 по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » января 2021 г.



000383 - KA1



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**


выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.



000736 - KA3



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 20 18 г.

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 по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » июня 20 21 г.



004243-KA2





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:**

"16" июня 2014 года

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

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

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

**Объект права:** Нежилое помещение. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 457.8 кв.м, 1 этаж комнаты №№ 1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,  
Адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

**Кадастровый (или условный) номер:** 63:01:0508006:549

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июня 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/570/2014-514

Регистратор

Ремизова Н. В.

М.П.

63-АМ № 157390

169



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

Кошарский Андрей Исаакович, доля в праве: 1/2

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



Регистратор

Ремизова Н. В.

М.П.

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.03.2021, поступившего на рассмотрение 11.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 5	
11 марта 2021г. № КУВИ-999/2021-150181	
Кадастровый номер:	63:01:0000000:30170
Номер кадастрового квартала:	63:01:0508006
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 63:01:0000000:0000//0:36:401:001:000599060:0000:20005:A//0001:06:0905:265:0://П01:001.0,002.0,003.0,004.0,036.0;П94:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,009.0,010.0,011.0,012.0,013.0,014.0,015.0,016.0,017.0,018.0,019.0,020.0,023.0,024.0,025.0,026.0,027.0,028.0,029.0,030.0,031.0,032.0,033.0,034.0,035.0,036.0,037.0,038.0,039.0
Адрес:	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265
Площадь, м2:	457.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1, цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	11236787.98
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

М.П.  
: 49936308595624827604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
11 марта 2021г. № КУВИ-999/2021-150181			
Кадастровый номер:		63:01:0000000:30170	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженеру:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Филатов Владимир Дмитриевич	

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

М.П.  
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
11 марта 2021г. № КУВИ-999/2021-150181			
Кадастровый номер:		63:01:0000000:30170	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 63-63-01/570/2014-514 16.06.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	
	инициалы, фамилия

М.П.  
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 5	
11 марта 2021г. № КУВИ-999/2021-150181			
Кадастровый номер:		63:01:0000000:30170	
3.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.03.2016 18:51:31	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/570/2014-514	
	срок, на который установлено 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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	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> <p>Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p>	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Кошарский Андрей Исаакович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/2 63-01/01-128/2004-576 29.12.2004 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	

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

М.П.  
: 49936308595624827604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5		
11 марта 2021г. № КУВИ-999/2021-150181		
Кадастровый номер:		63:01:0000000:30170
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

М.П.  
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

## Свободное назначение, 83,67 м²

в ЖК «Пушкинский», Дом 162, сдан

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 162

Российская · 3 мин. на транспорте    Московская · 3 мин. на транспорте

Алабинская · 20 мин. пешком



83,67 м²

Площадь

1 из 17

Этаж

Свободно

Помещение

Сдается в аренду помещение в новом Жилом комплексе "Пушкинский" в Ленинском районе на пересечении улиц Арцыбушевской/Маяковского. Расположено на 1 этаже. Помещение сдается в черновой отделке. Все коммуникации, мощность 70кВт, высота потолка -3,3м. Отличное расположение, хорошие подъездные пути, удобная транспортная развязка.



Отзыв о сайте


66 936 ₽/мес. ↑

УСН; без комиссии

ID 14084985

+7 958 734-72-00



**Возможное назначение** **Офис**

Ещё: стоматология, аптека, бытовые услуги, фитнес

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	66 936 ₽/мес.
Ставка	9 600 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	12 мес.
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

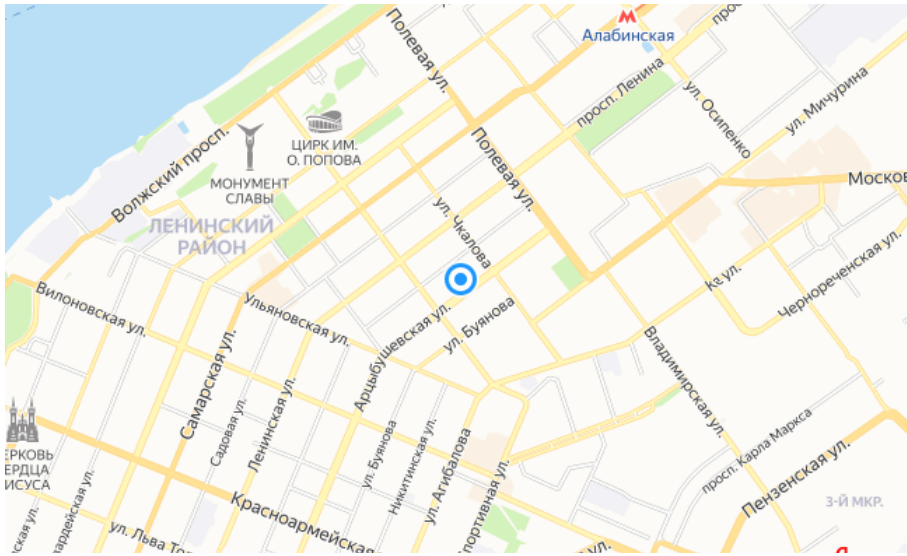
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,3 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Требуется косметический ремонт
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	70

[Отзыв о сайте](#)

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 162

Российская 3 мин. на транспорте    Московская 3 мин. на транспорте

Алабинская 20 мин. пешком

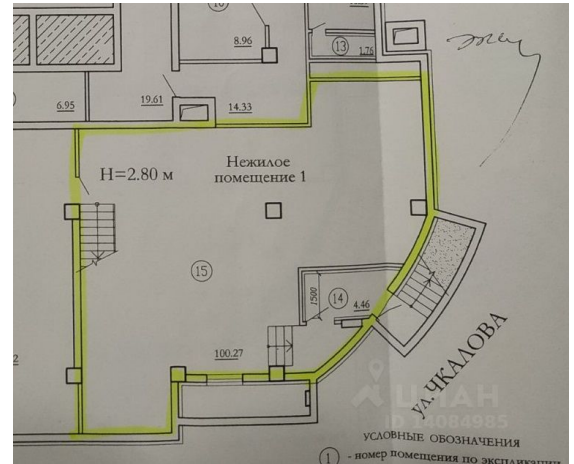


## ЖК «Пушкинский»

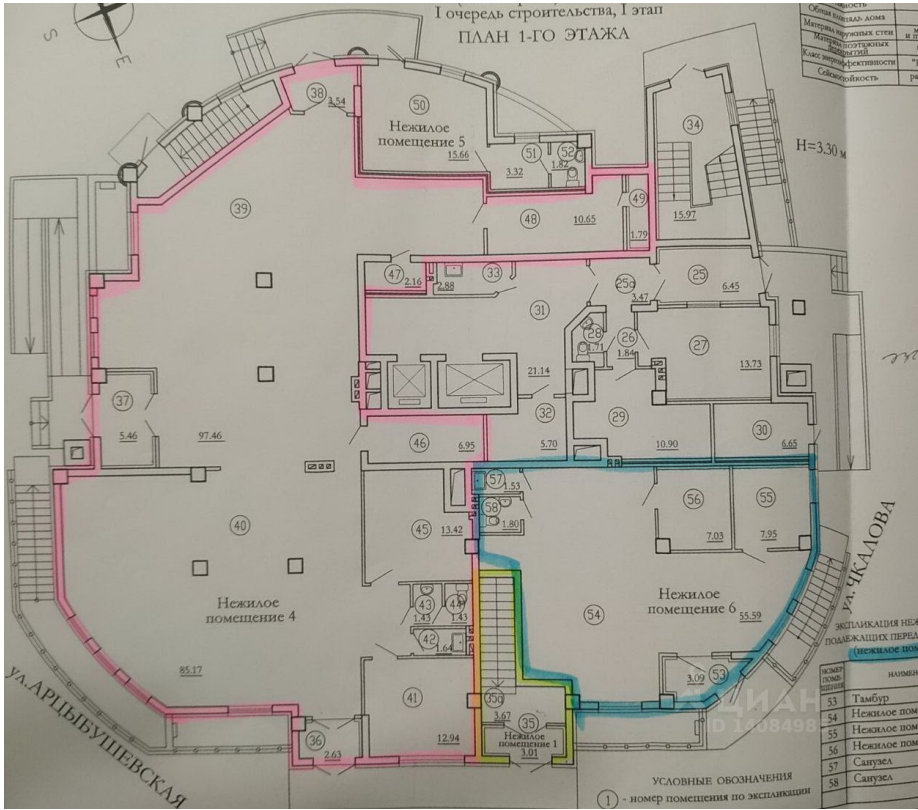
Год постройки	2019
Девелопер	Самарский Проект
Тип здания	Жилой комплекс
Категория здания	Действующее
Общая площадь	83,67 м²
Статус участка	В собственности

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

 [Отзыв о сайте](#)









## Свободное назначение, 110 м²

в ЖК «Верхняя Полевая», Пушкина 223, сдан

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

Алабинская · 14 мин. пешком    Российская · 24 мин. пешком

Московская · 30 мин. пешком

**88 000 ₹/мес.** ↓

Включены НДС; без комиссии

ID 32069347

**+7 958 733-  
61-06**



Отзыв о сайте





 [Отзыв о сайте](#)

**110 м²**      **1 из 10**      **Свободно**

Площадь

Этаж

Помещение

Сдается в аренду офисное помещение в новом доме на 1 линии ул. Пушкина 223. В помещении выполнен дорогой и качественный ремонт, все коммуникации, удобная планировка, установлены охранная и пожарная сигнализации, кондиционеры. Отлично подойдет под офис, салон красоты, медицинскую клинику, магазин.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	88 000 ₽/мес.
Ставка	9 600 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 14 630 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Нет
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Состояние

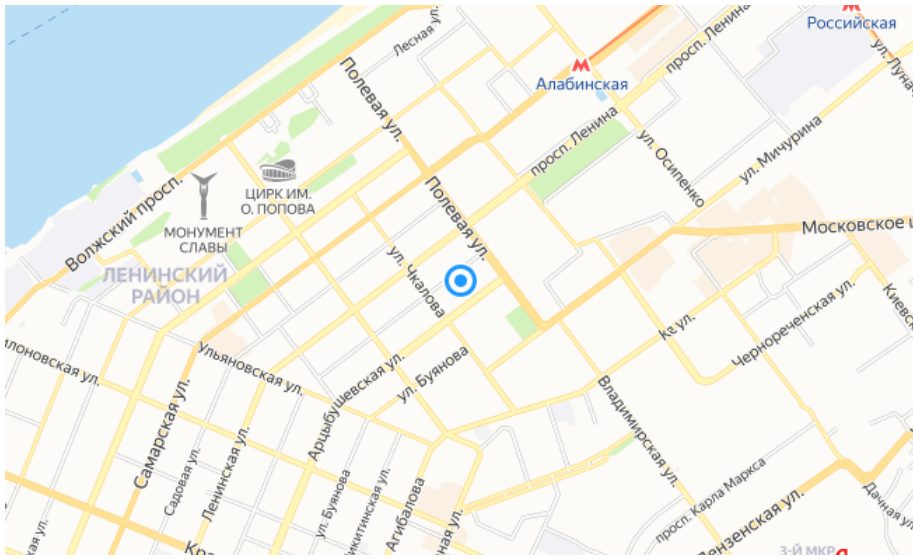
Типовой ремонт



[Отзыв о сайте](#)

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

Алабинская 14 мин. пешком    Российская 24 мин. пешком    Московская 30 мин. пешком



Тип здания	Многофункциональный комплекс
------------	------------------------------

Общая площадь	110 м²
---------------	--------

**О доме**

Год постройки	2008
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	10
Подъездов	4
Квартир	207

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


[Отзыв о сайте](#)







## Свободное назначение, 451 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 204



451 м²

Площадь

2 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

В аренду предлагается помещение свободного назначения, расположенное на первом этаже офисного центра. В помещении черновая отделка, 2 входа, все коммуникации новые. Удобная планировка позволяет арендовать меньшие площади. Офисный центр отличает выгодное местоположение: географический центр города, в шаговой доступности вся необходимая инфраструктура, в 20 метрах остановки общественного транспорта. Перед входом благоустроенная парковка, на первом этаже пропускной режим, видеонаблюдение. В здании есть все телекоммуникации. Объект подойдет как под общепит, так и под торгово-офисное направление деятельности. Собственник готов рассмотреть отделку под арендатора собственными силами.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	361 000 ₽/мес.
Ставка	9 606 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 60 166 ₽

платеж

[Отзыв о сайте](#)

361 000 ₽/мес.

РЕЗИДЕНЦИЯ

НЕДВИЖИМОСТИ

На рынке с 2001 года

РЕЗИДЕНЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ

+7 958 732-  
50-70

Андрей Решетнев

Нет отзывов



Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 204



Общая площадь 451 м²

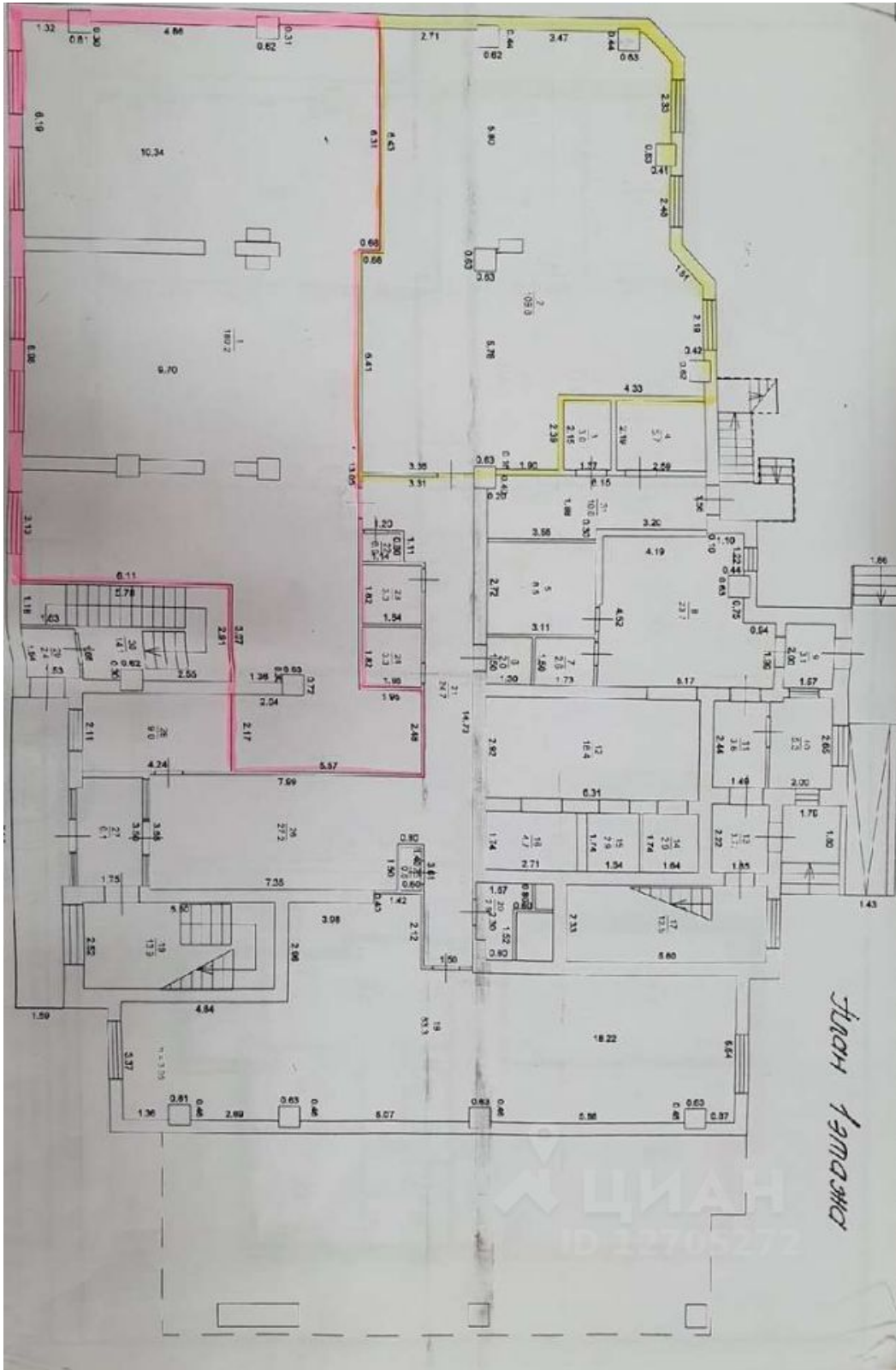
#### О доме

Год постройки	2014
Материалы стен	Монолитный
Аварийный	Нет
Этажность	27
Подъездов	2
Квартир	183

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

[Отзыв о сайте](#)







## Свободное назначение, 216,4 м<sup>2</sup>

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 167




**216,4 м<sup>2</sup>**      **1 из 5**      **Свободно**  
Площадь      Этаж      Помещение

Сдается в аренду помещение свободного назначения на 1 линии ул. Арцыбушевская/Чкалова. Центральный престижный район города с развитой инфраструктурой. Отдельный вход, витринное остекление, удобная планировка, дизайнерский ремонт, все коммуникации. Высокие потолки, 30 кВт выделенной мощности электроэнергии, вытяжка. Рядом расположены остановки общественного транспорта, популярные кафе, рестораны, магазины формата стрит ритейл, банки и т.д. Удобные подъездные пути, парковка. Отлично подойдет под любой вид торговой деятельности, офис сферы услуг, кафе, ресторан и т.д.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	200 000 ₽/мес.
Ставка	11 091 ₽ за м <sup>2</sup> /год
Налог	НДС включен: 33 333 ₽
Обеспечительный платеж	-
 <a href="#">Отзыв о сайте</a>	Не включены

**200 000 ₽/мес.**

Включены НДС; без комиссии

**Пять звезд**  
Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2010 года



**+7 938 699-  
49-61**

Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 167

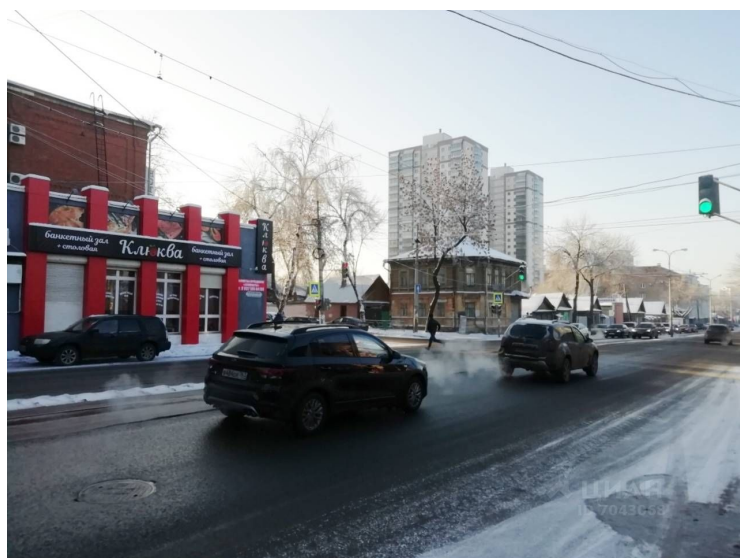
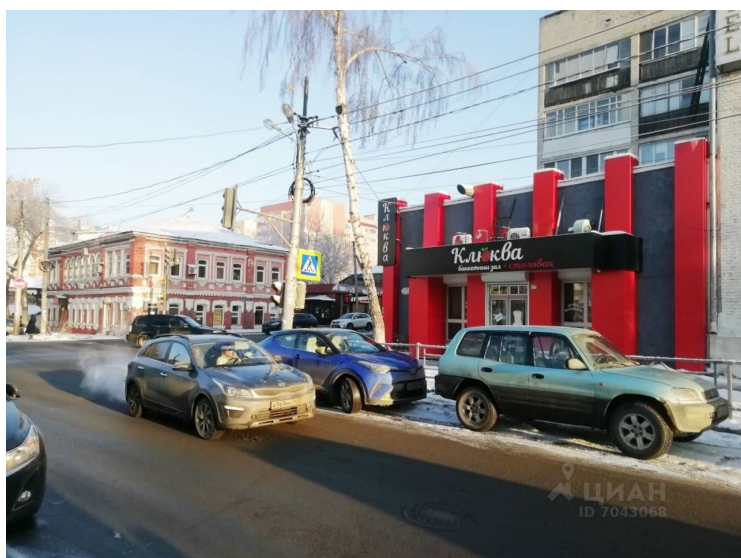
Общая площадь 216,4 м²

#### О доме

Год постройки	1970
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	5
Подъездов	4
Квартир	36

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

[😊 Отзыв о сайте](#)







**Свободное назначение, 91 м²**

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 280

Алабинская · 14 мин. пешком    Российская · 24 мин. пешком

Московская · 30 мин. пешком

**91 м²**

Площадь

**1 из 10**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Ленинский район, от основной дороги улица Пушкина метров 50 нужно пройти, вывеска вдоль ул Пушкина, крыльцо, есть второй выход во двор, вытяжка, помещение полностью оборудована мебелью и бытовой техникой, даже посуда есть, можем сдать в аренду.



Отзыв о сайте

**ЗНАЧЕНИЕ****7 800 000 ₽ ↓**

Включены НДС

**Эльвира Харисова****+7 902 372-72-20****+7 927 740-75-17**

Э

Ещё: выпечка, кафе/ресторан, кондитерская, бар, пекарня, общепит, арендный бизнес, частная практика

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	7 800 000 ₽
Ставка	85 715 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 300 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Состояние Дизайнерский ремонт

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 280

Алабинская 14 мин. пешком    Российская 24 мин. пешком    Московская 30 мин. пешком



Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	91 м²
Статус участка	В собственности

 [Отзыв о сайте](#)



**О доме**

Год постройки	2011
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	3
Квартир	-

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









## Свободное назначение, 236 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 2а



**236 м²**

Площадь

**1 из 10**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Срочная продажа!! Торг уместен. Продается помещение с арендаторами на первой линии 236 м2 1 и 2 этаж жилого дома в центре Самары с отдельным входом. Великолепная транспортная развязка, высокий транспортный и пешеходный трафик ориентир - м-н Тканей и фурнитуры В помещении дорогой евроремонт, полное оснащение мебелью и техникой, размещение рекламы на фасаде здания. Идеально под офис компании, мед. учреждение, магазин, множество других видов деятельности. Рассматриваются любые предложения.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	15 500 000 ₽
Ставка	65 678 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 583 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

**15 500 000 ₽** ↑

Включены НДС

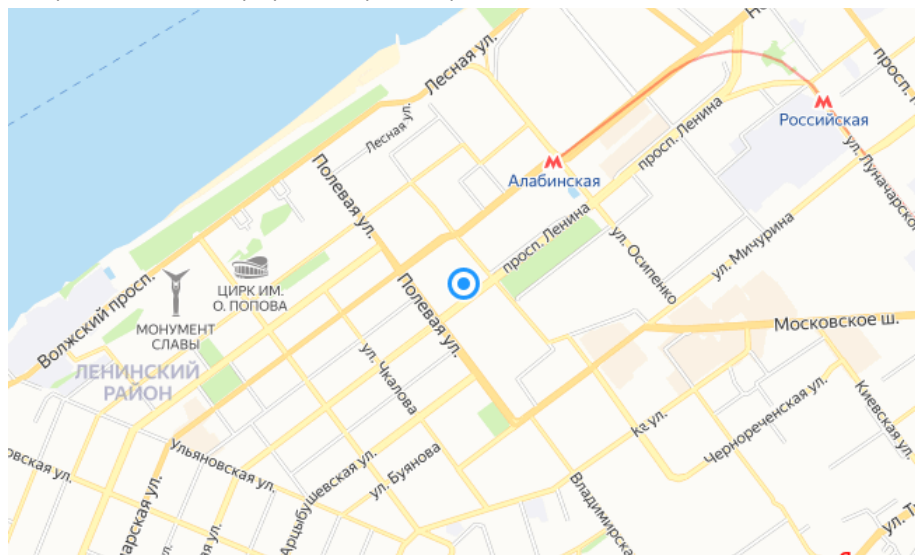
ID 471990

**+7 927 689-  
37-77**

Дмитрий Сергеевич Уколов  
Нет отзывов

 [Отзыв о сайте](#)

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Ленина, 2а



Общая площадь

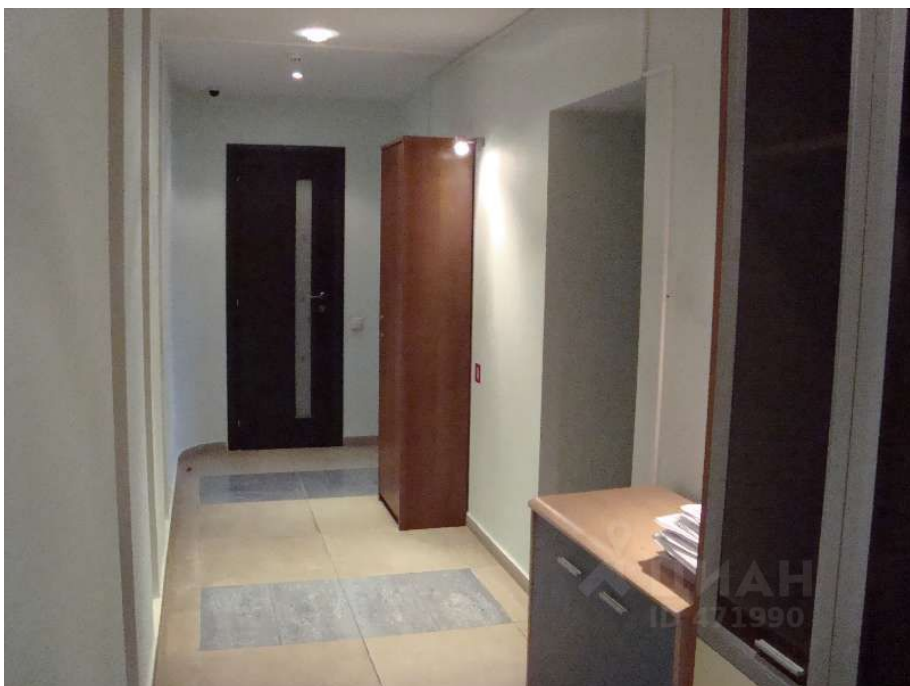
236 м²

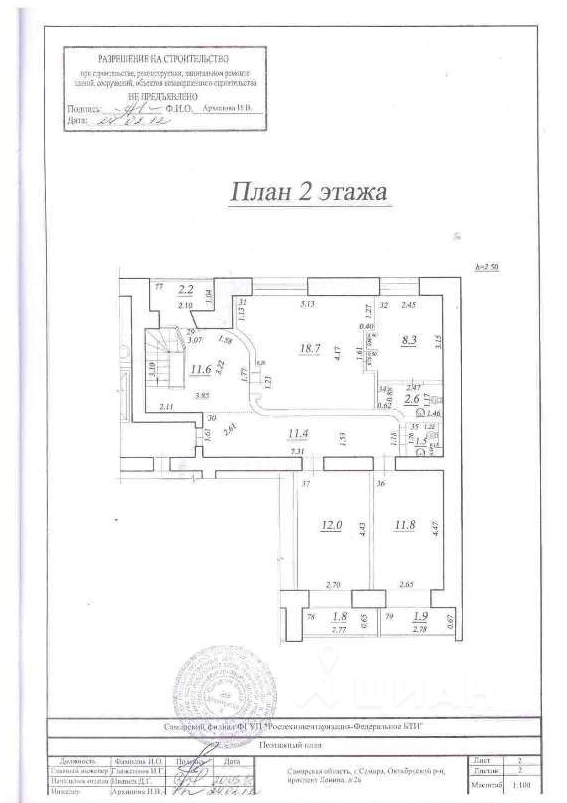
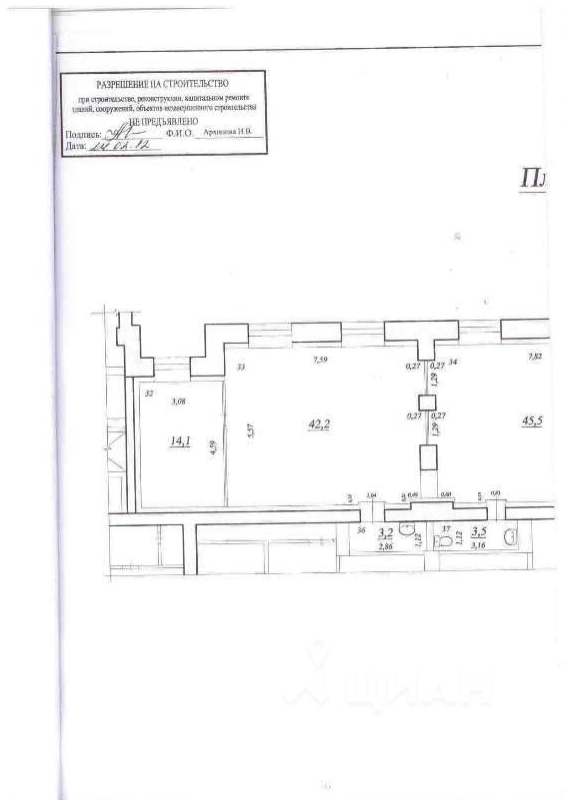
**О доме**

Год постройки	-
Материалы стен	-
Аварийный	Нет
Этажность	10
Подъездов	-
Квартир	-

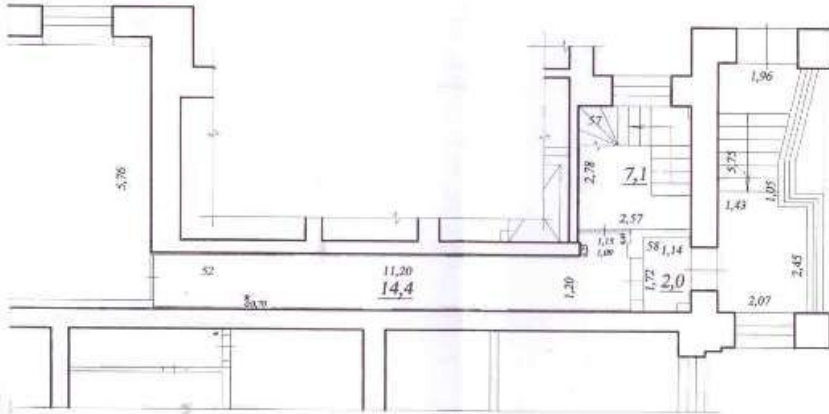
[Экспорт](#)[Печать](#)[Пожаловаться](#)[Отзыв о сайте](#)





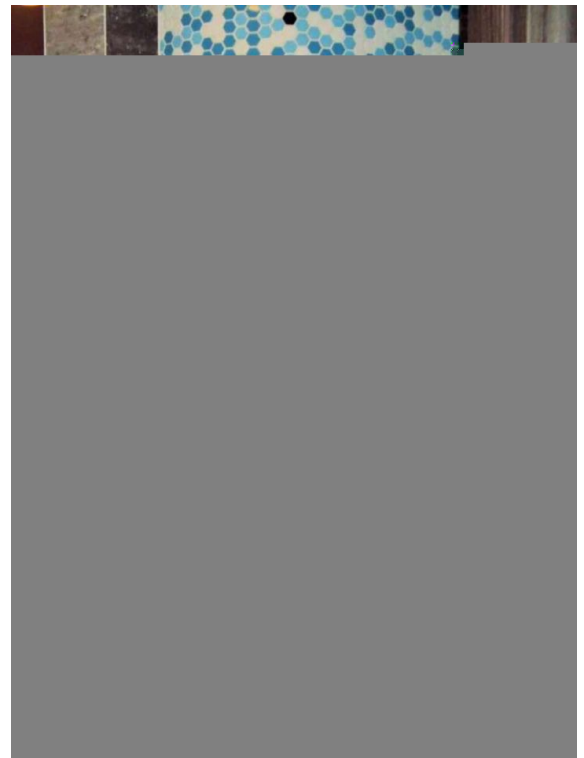


план 1 этажа

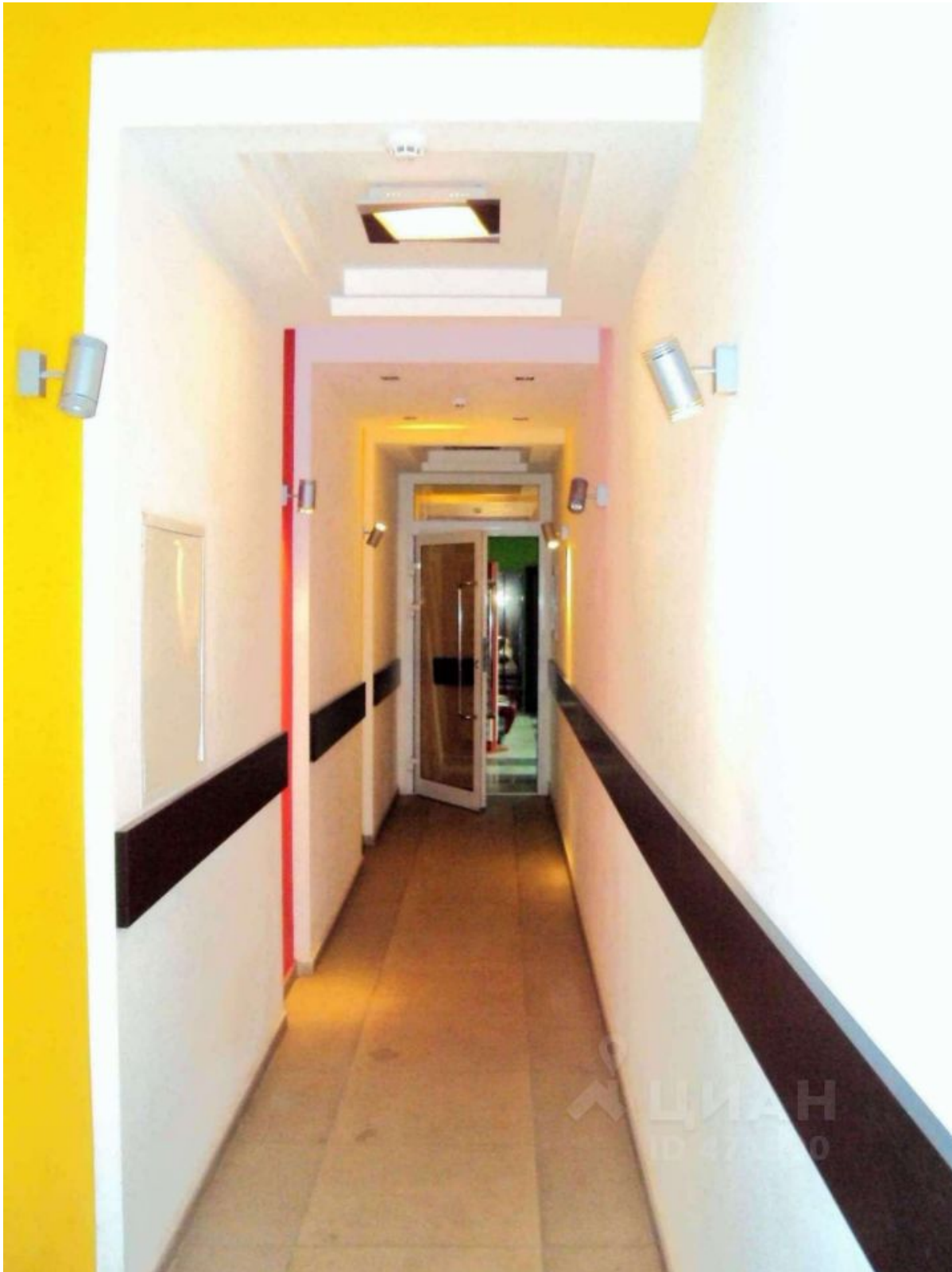


Самарский филиал ФГУП "Ростехинвестаргидатиз-Федеральное БТИ"				
Потраженный план				
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Лист 1











## Свободное назначение, 156 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 215



156 м²

Площадь

1 из 2

Этаж

Свободно

Помещение

Предлагается на продажу универсальное помещение в топовой локации в центре города. Два отдельных входа. Помещение двухуровневое с удобной лестницей. Звоните!!! Покажем в заранее оговоренное время!!!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)



[Отзыв о сайте](#)

11 990 000 ₽ ↓

Включены НДС

Агентство  
недвижимости  
Ивановой Дарии  
На рынке с 2007 года



+7 938 699-  
68-56

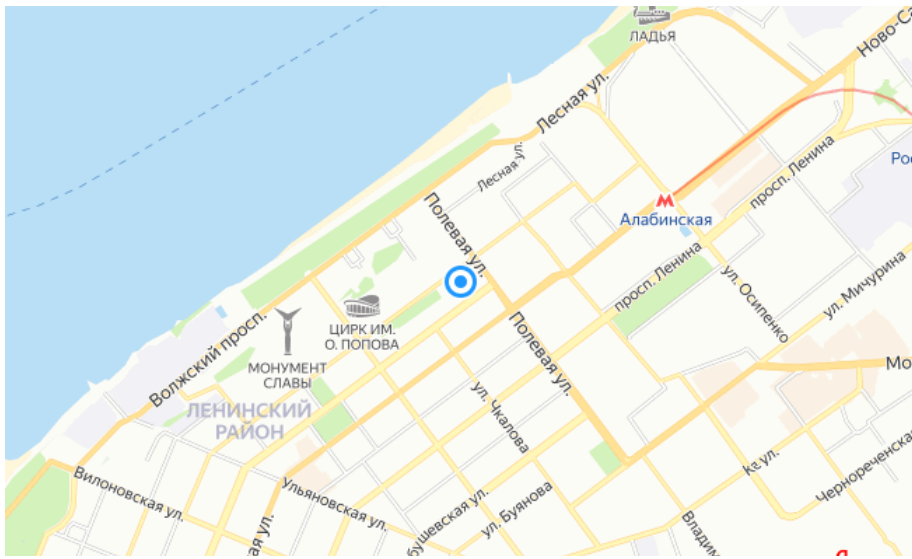
Наталья Вячеславовна Кондрашова  
Нет отзывов

**Условия сделки**

Цена	11 990 000 ₽
Ставка	76 859 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 998 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 215

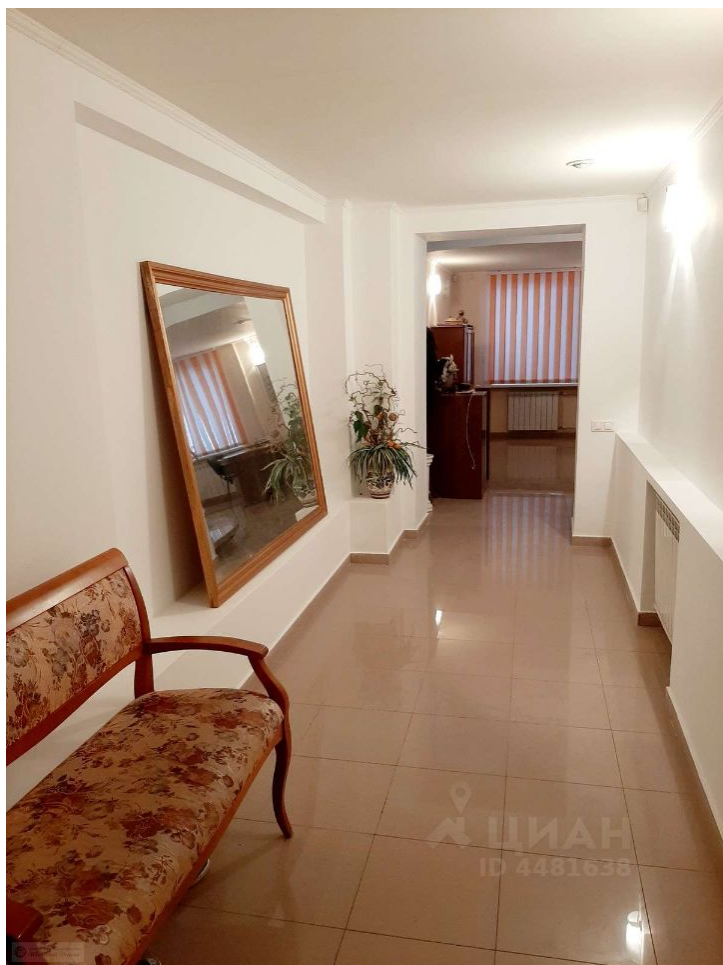


Общая площадь 156 м²

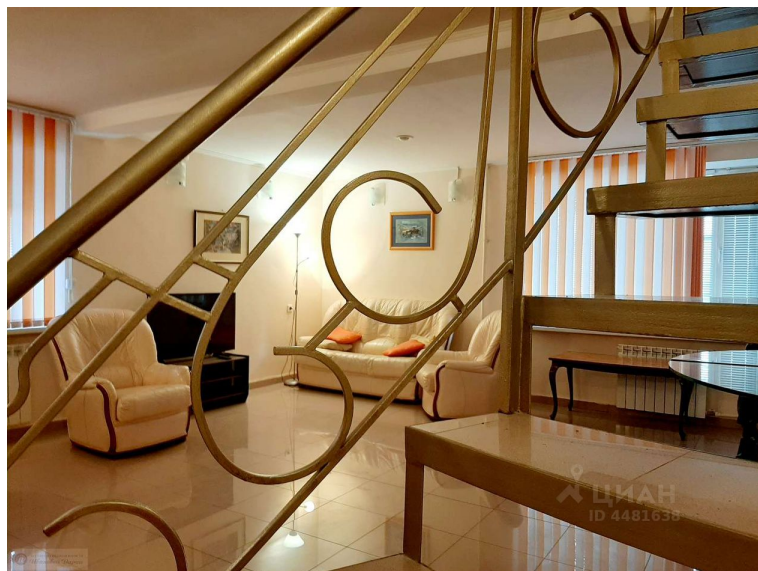
**О доме**

Год постройки	1974
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	4
Квартир	179

[↓ Экспорт](#)
[🖨 Печать](#)
[⚠ Пожаловаться](#)
[Отзыв о сайте](#)

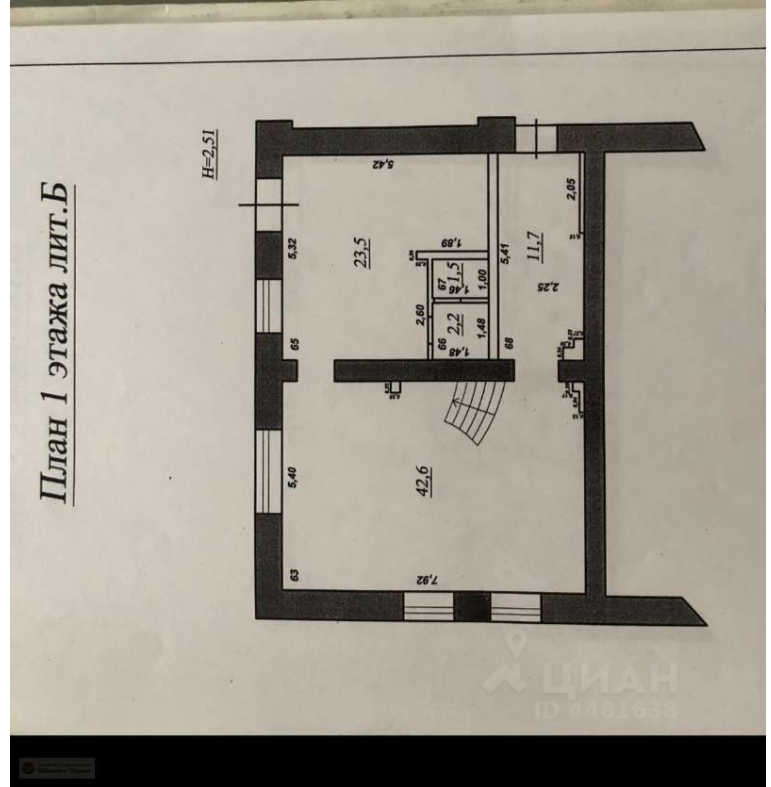




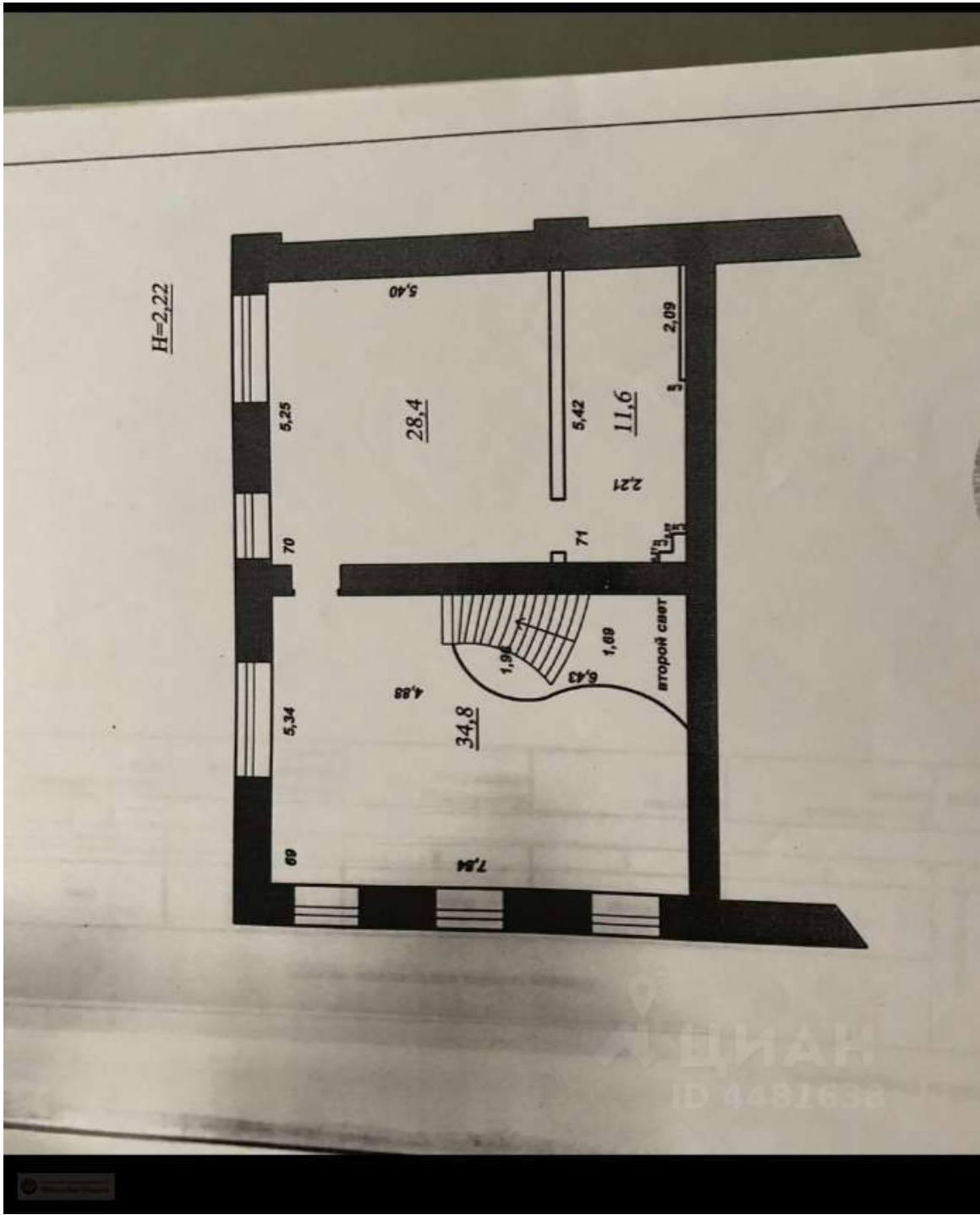






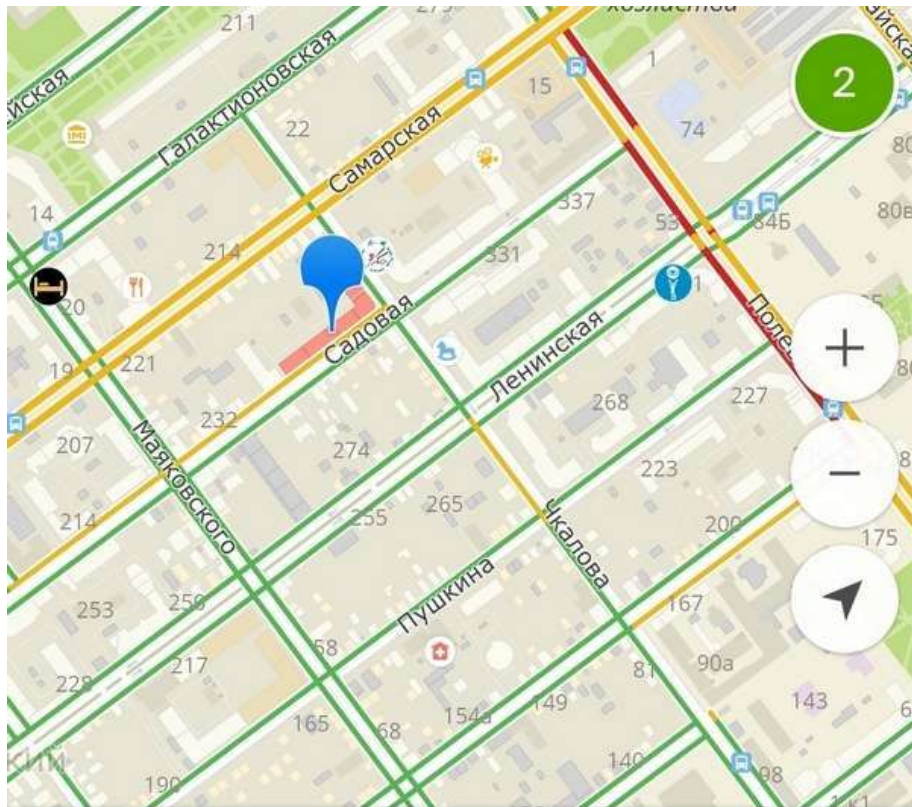






## Свободное назначение, 192 м<sup>2</sup>

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 256



### Садовая, 256

Жилой дом с административными помеще...

Самара, Ленинский район

16 организаций • 10 этажей • 5 подъездов

2 км

192 м<sup>2</sup>

Площадь

1 из 10

Этаж

Свободно

Помещение

Помещение расположено в центре города, в новом доме на первом и цокольном этаже с отдельным входом со стороны ул. Садовая, с удобными подъездными путями и парковкой для машин, среди новых элитных домов. Помещение с новым качественным ремонтом, подойдёт под любой вид деятельности. Заменена вся проводка разрешённая мощность 20 кВт, 3 фазное питание новые сантехнические трубы новая пожарная система приточно-вытяжная вентиляция. Второй запасной выход. Высокие потолки 3,4 м. с большими окнами на первом и цокольном этажах тонированные брони плёнкой. Под цоколем находится паркинг. Возможность перепланировки 3,4,5 зал по плану - одно большое помещение площадью 60 кв.м., сейчас разделённые перегородками из гипсокартона. Под покупателя можем сделать быстрый качественный ремонт. На данный момент ведётся от собственника гостиничный бизнес. Продажа в связи с переездом в другой город.



Отзыв о сайте

9 900 000 ₽

Включены НДС

Камертон

На рынке с 2004 года



+7 958 734-  
71-62

Нина Митягина  
Нет отзывов

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

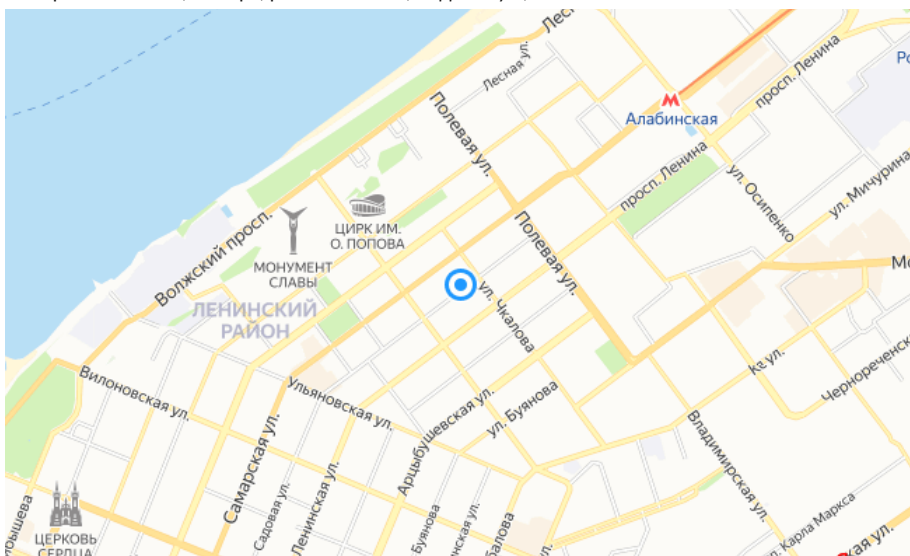
[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	9 900 000 ₽
Ставка	51 563 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 650 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 256



Общая площадь 192 м²

### О доме

Год постройки	2002
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	4
Квартир	83



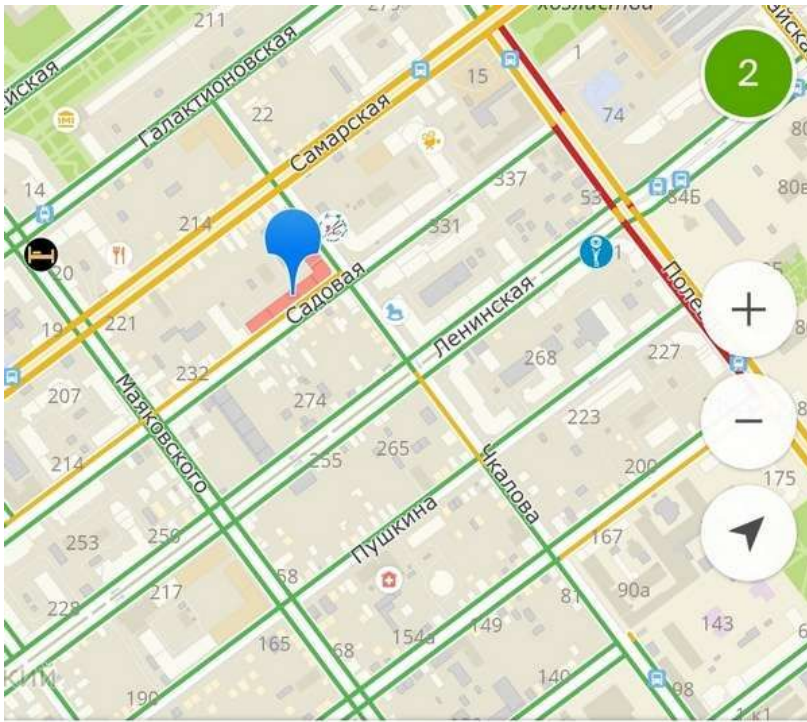
[Отзыв о сайте](#)

[Печать](#)

[⚠️ Пожаловаться](#)







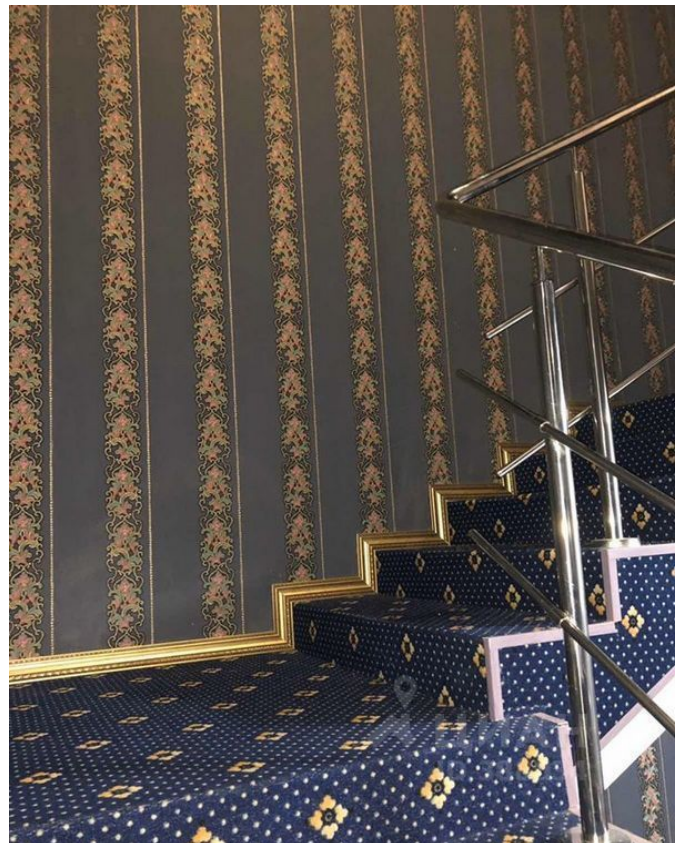
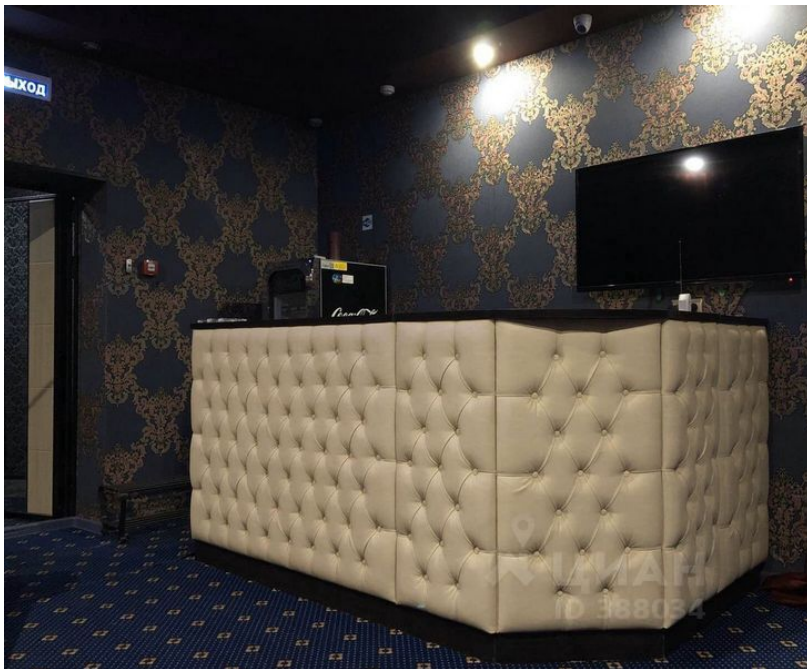
## Садовая, 256

Жилой дом с административными помеще...

Самара, Ленинский район

16 организаций • 10 этажей • 5 подъездов

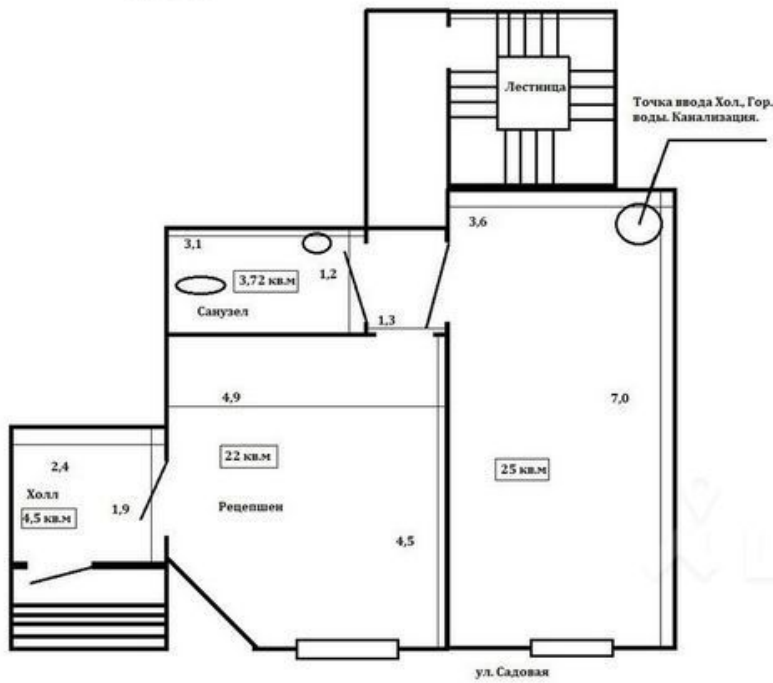
2 км







План 1 этажа



Высота потолков 3.2 м.

○ точки ввода воды и канализации

Общая площадь : 89 кв.м.

▬ Окно

ул. Чкалова



## Свободное назначение, 190 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 40




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

Аренда помещения свободного назначения. Отдельный вход. Выполнен свежий ремонт. Укомплектовано офисной мебелью. Имеется 2 сан узла. 30 кВт выделенной мощности, потолки примерно 3,2-3,3 метра. Все коммуникации присутствуют. В шаговой доступности находится остановка общественного транспорта, имеется бесплатная парковка. Также поблизости находится Пятерочка, аптека, парикмахерская и кафе.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	133 000 ₽/мес.
Ставка	8 400 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 22 166 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
 <a href="#">Отзыв о сайте</a> расходы	Не включены

**133 000 ₽/мес.**

**РЕЗИДЕНЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ**  
На рынке с 2001 года

**РЕЗИДЕНЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

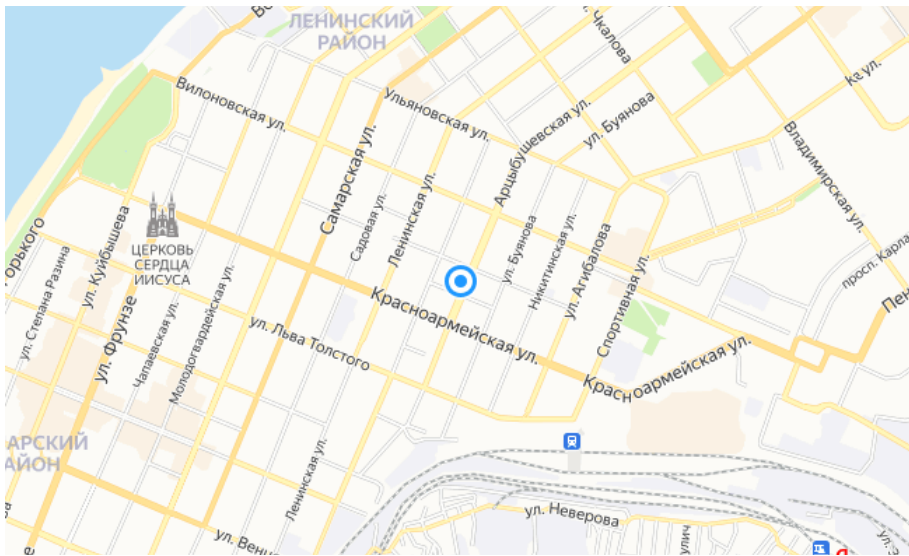
**+7 958 732-  
82-06**

**Георгий Чибриков**  
Нет отзывов

Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 40



Общая площадь 190 м²

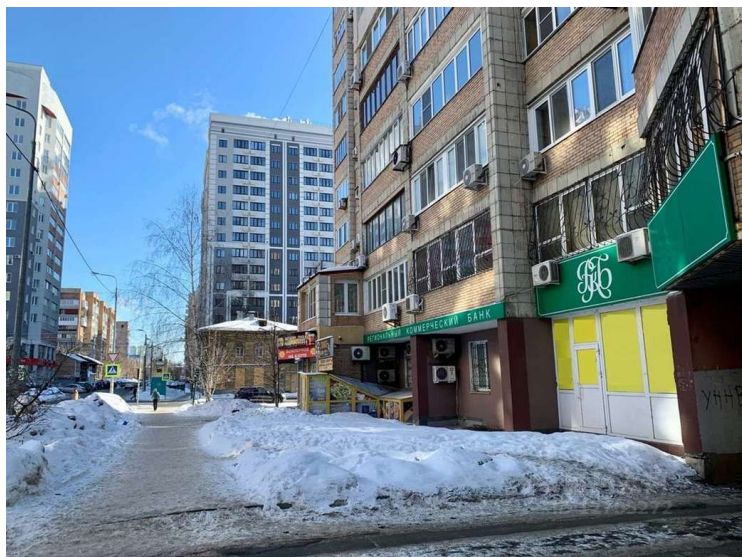
#### О доме

Год постройки	1994
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	11
Подъездов	5
Квартир	112

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

[😊 Отзыв о сайте](#)







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> \_\_\_\_\_ >>