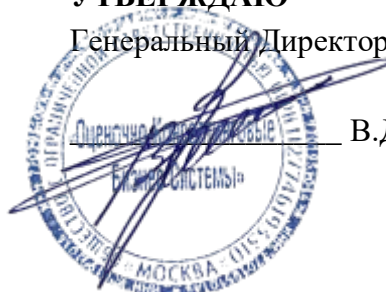


УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-105-33-0422-02

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170 расположенное по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

по состоянию на 08 апреля 2022 года
дата составления отчета 08 апреля 2022 года.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Вячеславович,

На основании договора № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительного соглашения №33 от 28 марта 2022 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 08 апреля 2022 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 объектов оценки по состоянию на 08 апреля 2022 года без НДС округленно составляет:

5 411 000,00 руб.

(Пять миллионов четыреста одиннадцать тысяч рублей 00 копеек)¹

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

¹ 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);

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	6
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	12
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	14
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	14
4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя	16
4.2.1 Заявление оценщика	16
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	16
4.2.3 Сведения о независимости оценщика	16
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	20
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	20
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	21
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	23
6.4 Информация о местоположении объектов оценки	25
6.5 Фотографии объекта оценки	36
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	38
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки	38
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	39
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения	39
8 АНАЛИЗ РЫНКА.....	42
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	42
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	51
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки.....	51
8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки	52
8.3.1 Краткое описание г.Самара	52
8.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара, за 2020-2021 гг	57
8.3.3 Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2018 – 2021 гг.	65
8.3.4 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара.....	67
8.3.5 Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара ..	70

8.3.6	Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара	72
8.3.7	Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара	76
8.3.8	Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара.....	79
8.3.9	Сновные тенденции рынка офисных площадей г. Самара.....	81
8.3.10	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	83
8.3.11	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	83
8.3.12	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	88
8.3.13	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	91
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	92
10	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	95
10.1	Подходы к оценке объектов недвижимости	95
10.1.1	Сравнительный подход.....	95
10.1.2	Доходный подход.....	97
10.1.3	Затратный подход	99
10.2	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки	100
11	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	102
11.1	Методика расчета.....	102
11.2	Выбор единиц сравнения	103
11.3	Подбор объектов-аналогов.....	103
11.3.1	Объекты - аналоги.....	104
11.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	106
11.5	Определение стоимости объектов оценки	112
11.5.1	Нежилое помещение 63:01:0000000:30170	113
11.5.2	Расчет стоимости объектов оценки	117
12	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ..	118
12.1	Методика расчета.....	118
12.2	Выбор единиц сравнения	119
12.3	Подбор объектов-аналогов.....	119
12.3.1	Объекты - аналоги.....	120
12.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	122
12.5	Определение стоимости объектов оценки	128
12.5.1	Нежилое помещение 63:01:0000000:30170	129
12.6	Определение прогнозного периода и шага прогноза.....	133
12.7	Прогнозирование рыночных арендных ставок	133

12.8	Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.....	134
12.9	Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения	135
12.10	Определение ставки капитализации.....	140
12.11	Определение ставки дисконтирования.....	141
12.12	Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом	142
13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	144
13.1	Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами	144
13.2	Результаты согласования	146
14	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	147
15	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.	148
15.1	Перечень методической литературы.....	148
15.2	Перечень источников внешней информации.....	149
16	ДОКУМЕНТАЦИЯ	150

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	28.03.2022 № 99/2022/457774559

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

Дата оценки	08 апреля 2022 года
Основание проведения оценки	Договор № № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительное соглашение №33 от 28 марта 2022 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами, без НДС, руб.	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода. Сравнительный подход: 5 442 363,03 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50) Доходный подход: 5 379 759,61 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки без НДС округленно, руб.	5 411 000,00 руб. (Пять миллионов четыреста одиннадцать тысяч рублей 00 копеек)

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №33 от 28 марта 2022 года, Отчет об оценке №800-105-33-0422-02 от 08 апреля 2022 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	28.03.2022 № 99/2022/457774559

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №33 от 28 марта 2022 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №33 от 28 марта 2022 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170, расположенные по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	08 апреля 2022 года
Период проведения оценки	С 28 марта 2022 года (дата заключения Задания на оценку) по 08 апреля 2022 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	08 апреля 2022 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: <ul style="list-style-type: none"> Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации»

	<p>Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. • В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки». • В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов. • При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие скрытых дефектов или фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки. • При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. • Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом. • Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и
--	--

	<p>могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.</p> <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд; • Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора; • Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки. • Осмотр объекта оценки произведен.
<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; • Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila). • Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.) • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №33 от 28 марта 2022 года

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p>Заказчик</p>	<p>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555</p>
<p>Оценщик</p>	<p>Филатов Владимир Дмитриевич Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126. Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03 Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г. Образование Оценщика <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. </p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
<p>Степень участия Оценщика в оценке</p>	<p>100% (полное участие)</p>
<p>Исполнитель</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»).</p> <p>Место нахождения: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г. ИНН/КПП р/с 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" Тел. (499) 502-82-03</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г.</p>
<p>Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты</p>	<p>Не привлекались</p>

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №33 от 28 марта 2022 года

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике

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

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных заданиях на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ. В связи с этим вводится допущение о идентичности состояния оцениваемых объектов на дату оценки и дату осмотра.

- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.2.1 Заявление оценщика

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

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

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

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

4.2.3 Сведения о независимости оценщика


- Настоящим оценщик 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 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 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

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



Handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'ОЦЕНОЧНО-КОНСУЛЬТИНГОВЫЕ БИЗНЕС-СТРУКТУРЫ' and 'МОСКВА'.

/В.Д. Филатов/

/В.Д. Филатов/

08 апреля 2022 года

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

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

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

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

3) Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	28.03.2022 № 99/2022/457774559
2	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АМ №157390 от 16 июня 2014 года
3	Технический паспорт помещения Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265 от 24 апреля 2006 г.			

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы	Существующие ограничения/ обременения
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	Общая долевая собственность, 1/2, 63-63-01/570/2014-514 16.06.2014 00:00:00	28.03.2022 № 99/2022/457774559	Доверительное управление, 63-63-01/570/2014-514

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Целью настоящей оценки является определение недвижимого имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1). Объект недвижимости, оцениваемый в данном Отчете, может являться объектом оценки, так как относится к объектам гражданских прав.

Согласно Выписки из ЕГРН, оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности является частным случаем права собственности, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (№ 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за

исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

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

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

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

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

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

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1 - 39. Помещение имеет 3 входа и расположено в двух уровнях. 28 кв. м находятся на первом этаже. 430 кв. м расположены в неглубоком цоколе с 18 окнами (Площади указаны по результатам проведенного осмотра). Помещение ранее эксплуатировалось как ресторан. Все коммуникации подведены, электрическая мощность 16 кВт. Требуется косметического ремонта.

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-33-0422-02 от 08 апреля 2022 года
 Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

Таблица 6-4 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Статус объекта	Дата постановки на кадастровый учет
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	11 236 787,98	Ранее учтенный	04.03.2016
			11 236 787,98		

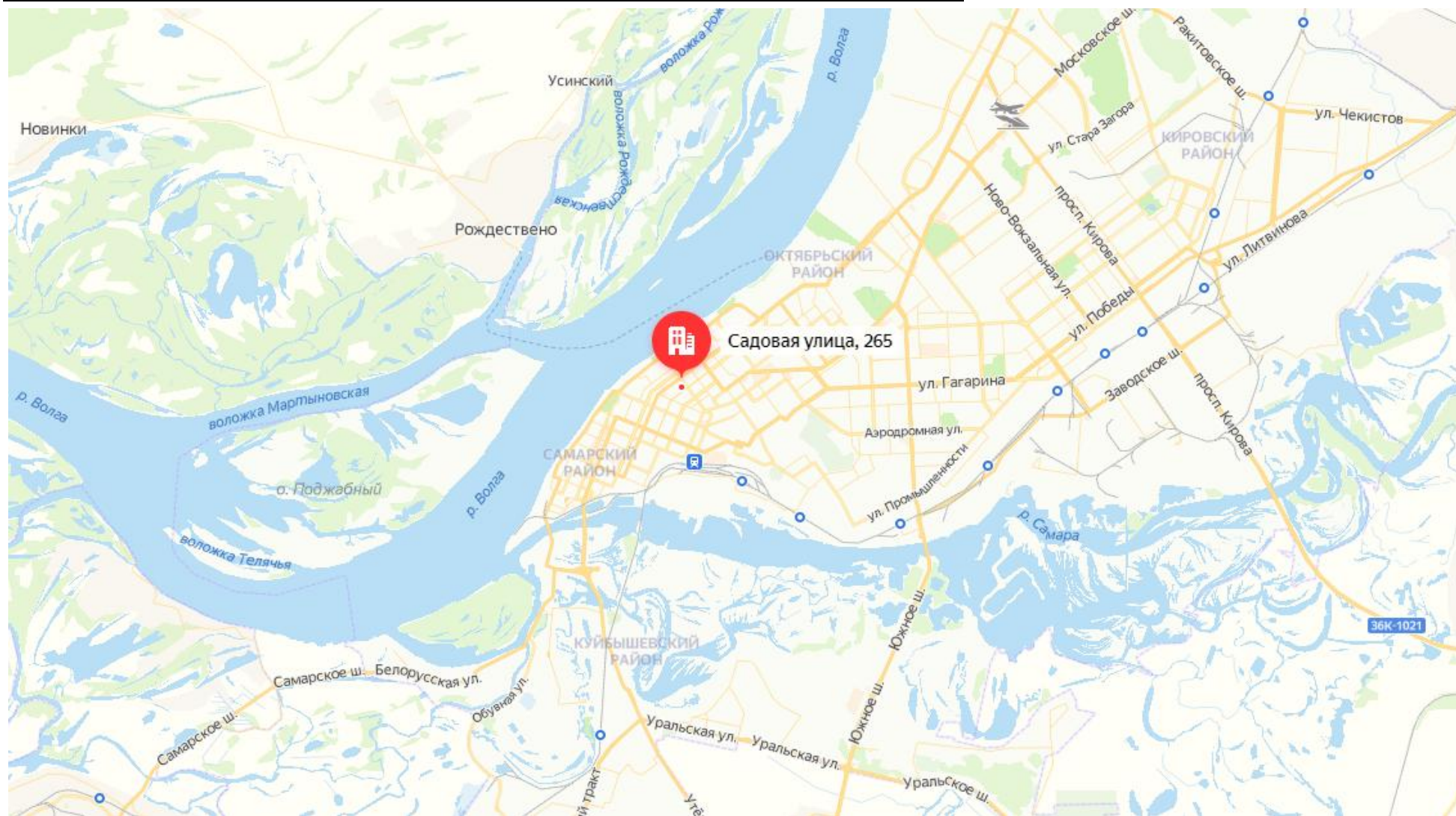
Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	63:01:0000000:30170
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	04.03.2016
Этаж:	1, цокольный
Площадь ОКС'а:	457,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	11236787,98
Дата внесения стоимости:	04.03.2016
Дата определения стоимости:	04.03.2016
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	29.05.2020
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	63:01:0000000:0000//0:36:401:001:000599060:0000:20005:А//0001:06:0905:265:0:0//П01:001.0,002.0,003.0,004.0,036.0;П94:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,00
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 63-01/01-128/2004-576 от 29.12.2004 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/570/2014-514 от 16.06.2014 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-01/570/2014-514

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

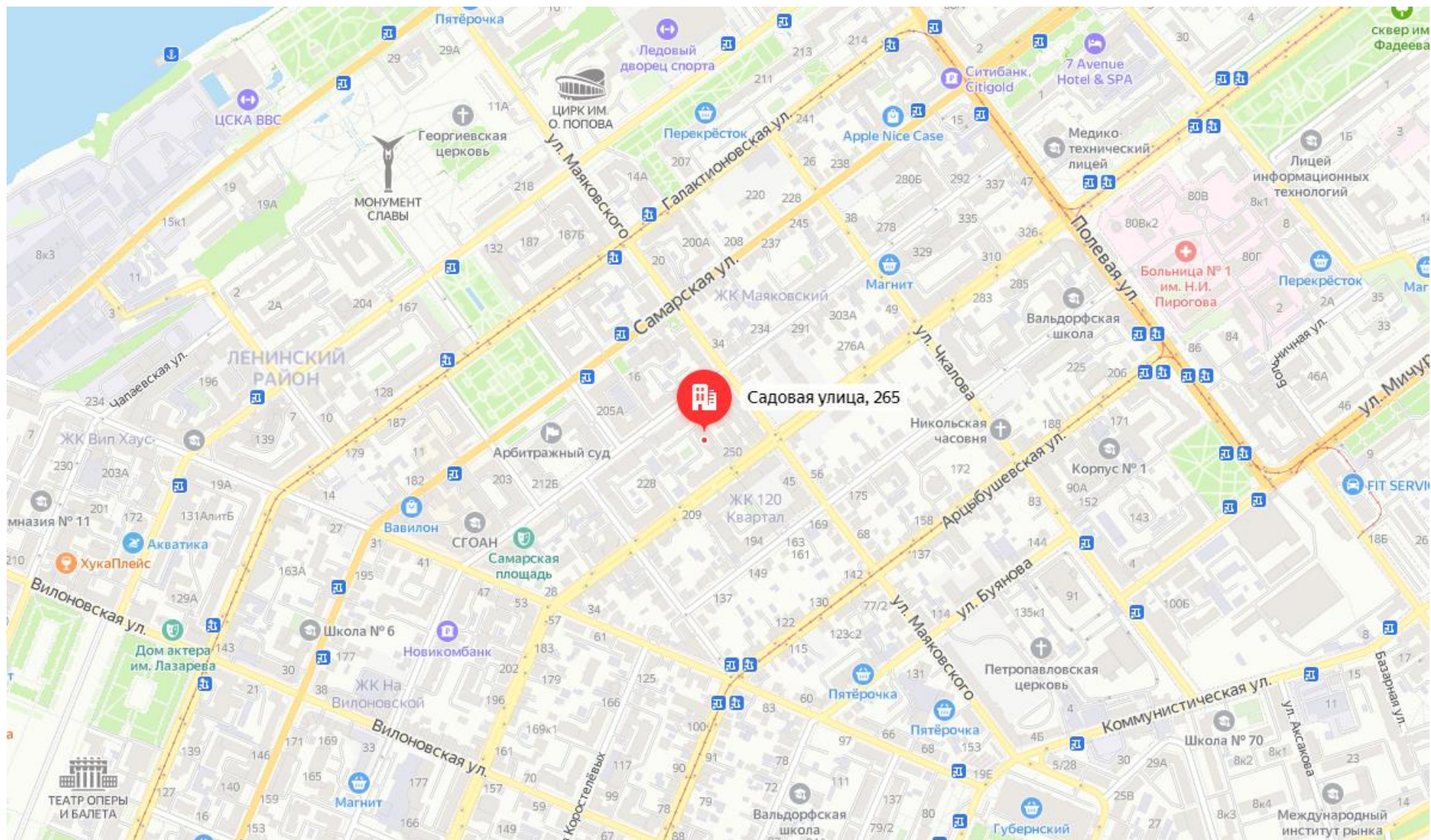
Объектом оценки является недвижимое имущество (Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170) расположенное по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1 - 39. Помещение имеет 3 входа и расположено в двух уровнях. 28 кв. м находятся на первом этаже. 430 кв. м расположены в неглубоком цоколе с 18 окнами (Площади указаны по результатам проведенного осмотра). Помещение ранее эксплуатировалось как ресторан. Все коммуникации подведены, электрическая мощность 16 кВт. Требуется косметический ремонт.



Источник информации: maps.yandex.ru

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-33-0422-02 от 08 апреля 2022 года
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170



Источник информации: maps.yandex.ru

Краткая информация о г. Самара

Самара (с 1935 по 1991 г. — Куйбышев) — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016).

Население — 1 163 399 чел. (2018), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек.

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

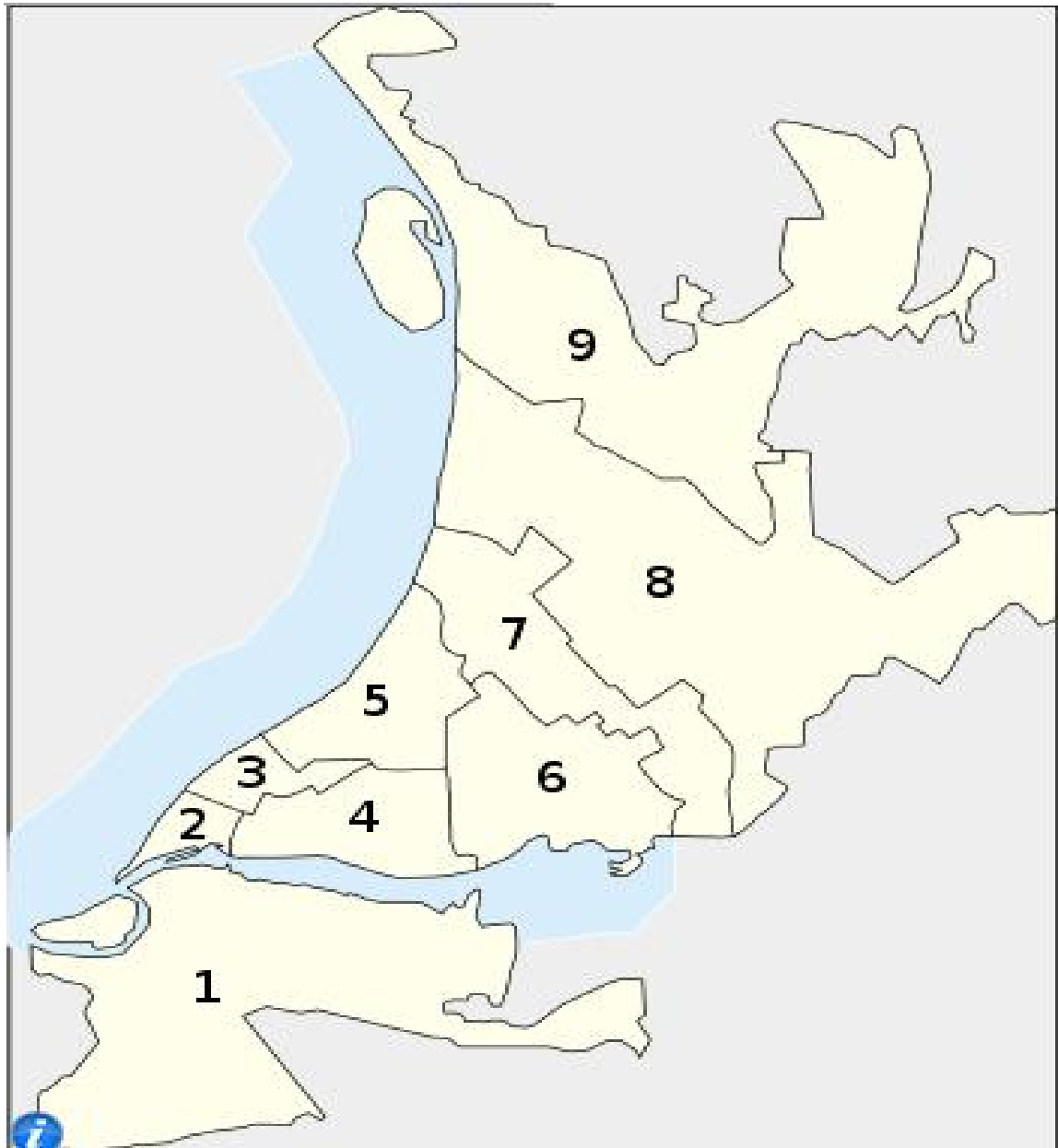
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних промышленных предприятий.

Административное деление

Город Самара разделён на девять внутригородских районов (в скобках указано число жителей):

- Куйбышевский район (87 202) Образован 10 августа 1943 года.
- Самарский район (30 827) Образован 7 августа 1956 года.
- Ленинский район (62 431) Основан в 1918 году, а сегодняшнее название получил в 1933 году.
- Железнодорожный район (92 384) Образован 11 декабря 1970 года.
- Октябрьский район (121 571) Образован в 26 августа 1939 г. Тогда он назывался Сталинским. Современное название район получил в январе 1962 года.
- Советский район (171 562) Образован 25 августа 1935 года решением Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Промышленный район (276 581) Образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (225 640) Образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Красноглинский район (95 201) Образован 22 февраля 1952 года.

Административно-территориальное деление Самары



№ на карте	Название	Население	Код ОКАТО	Код ОКТМО
1	Куйбышевский район	↗87 202 ^[8]	36 401 378	36 701 315
2	Самарский район	↗30 827 ^[8]	36 401 388	36 701 335
3	Ленинский район	↘62 431 ^[8]	36 401 383	36 701 320
4	Железнодорожный район	↘92 384 ^[8]	36 401 364	36 701 305
5	Октябрьский район	↘121 571 ^[8]	36 401 385	36 701 325
6	Советский район	↘171 562 ^[8]	36 401 392	36 701 340
7	Промышленный район	↘276 581 ^[8]	36 401 386	36 701 330
8	Кировский район	↗225 640 ^[8]	36 401 368	36 701 310
9	Красноглинский район	↗95 201 ^[8]	36 401 373	36 701 305
	итого, г. Самара	↘1 163 399 ^[8]	36 401	36 701

Источник: <https://ru.wikipedia.org>,

Ленинский район

Ленинский район — один из внутригородских районов города Самары. Является одним из старейших районов города, выполняя роль центра деловой, культурной и административной жизни.



Ленинский район расположен в центральной части Самары и граничит с тремя другими районами: Железнодорожным, Самарским и Октябрьским. С запада границей является берег реки Волги. Население: 62,4 тыс. чел. (1.01.2010).

Границы района пролегают по улицам Льва Толстого, Буянова, Вилоновской, Чернореченской, Владимирской, просп. К. Маркса, Киевской, Пролетарской, Московское шоссе, Мичурина, Полевой.

Ленинский район — один из старейших в Самаре — в 1918 году был выделен как второй район города. Своё название получил 8 января 1933 года. В настоящих границах существует с сентября 1979 года. Это район старой застройки конца XIX — начала XX веков. На территории сохранилось множество зданий и сооружений, имеющих интересную историю.

Самарский Иверский женский монастырь (территория рабочего городка за Театром драмы) является старейшим архитектурно-историческим памятником второй половины XIX века и был сооружён для женской общины, возведенной позже в степень монастыря. В настоящее

время от монастырского комплекса сохранились только трапезная, храм во имя Иверской Божьей матери, построенный в 1882—1888 годах, дом игуменьи, жилые корпуса монахинь и бывшая ремесленная.

Любимым местом отдыха горожан был и остается Струковский сад. В 1848 году по личному указанию симбирского губернатора князя Черкасского у начальника соляной части полковника Г. Н. Струкова был конфискован в пользу города его личный сад, который являлся частью существовавшей природной рощи. Позднее к саду прикупили дачный участок купца П. С. Синягина, и территория сада тогда значительно расширилась.

С Ленинским районом связана деятельность членов Самарской организации РСДРП. Многие улицы в районе носят их имена: Арцыбушевская, Братьев Коростелёвых, Галактионовская и др.

Ленинский район — деловой центр города и «визитная» карточка Самары. Строительство жилья производится по индивидуальным проектам с учётом современных требований градостроительства. Необходимое условие при этом — сохранение единого архитектурного ансамбля, когда памятники старины органично вписываются в кварталы современной застройки. На улицах Садовой, Самарской, Ярмарочной до сих пор можно найти уникальные образчики деревянного зодчества^[16].

В рамках городской программы «Самара — зелёный город» в районе разработан и успешно осуществляется специальный план мероприятий, которые способствуют улучшению качества городской среды, что создаёт жителям района благоприятные условия для труда и активного отдыха.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Краткое описание характеристик

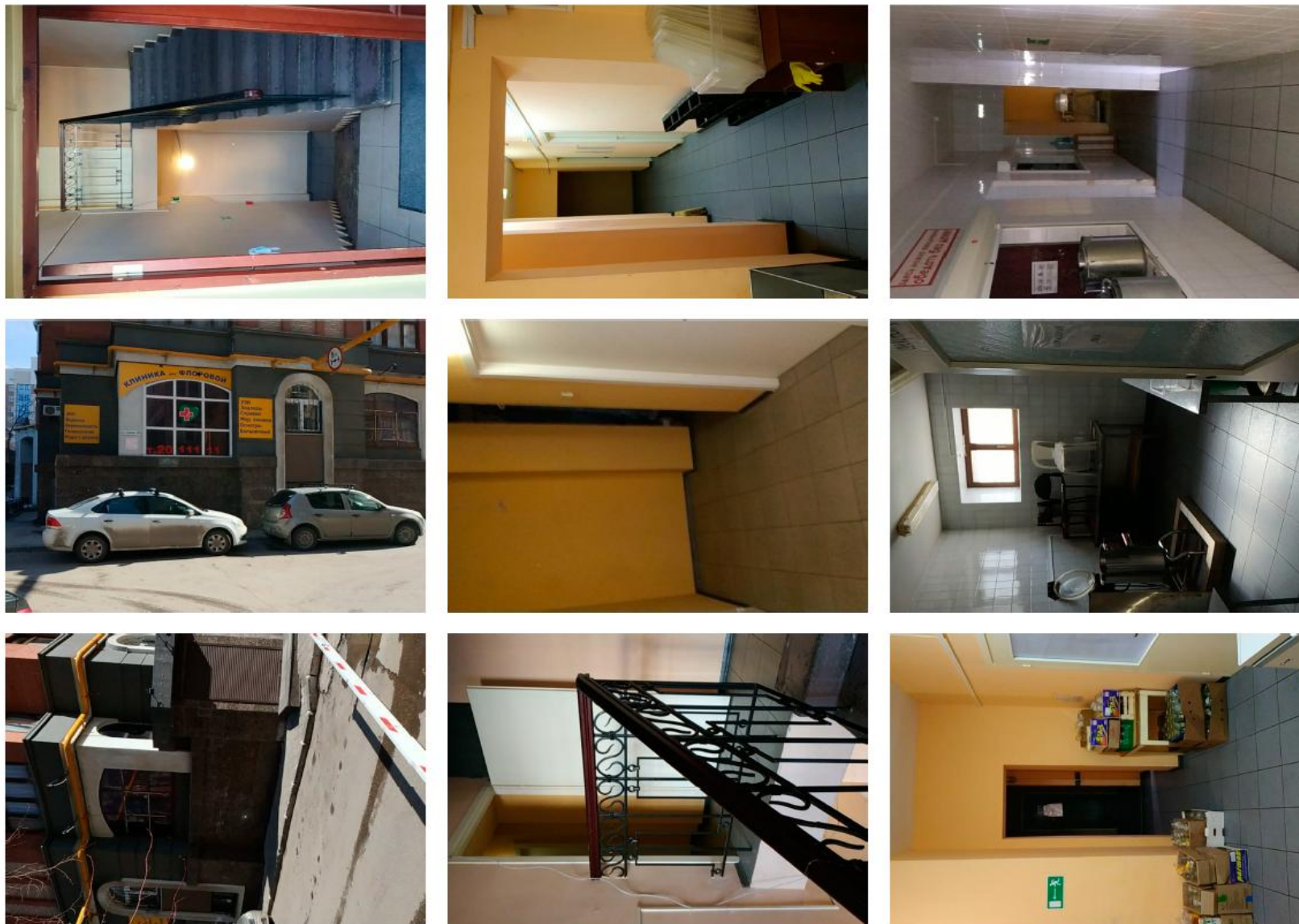
№	Характеристика	
1	<i>Расположение</i>	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265
Качественные характеристики		
1	<i>Местоположение по отношению к автодорогам</i>	Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение расположенное на цокольном и первом этажах многоэтажного жилого дома, расположено на пересечении улиц ул. Садовая, ул. Маяковского и ул. Ленинская
2	<i>Типичная застройка района</i>	Зона застройки административными и жилыми домами, домами среднеэтажной застройки
3	<i>Плотность застройки территории</i>	Высокая
4	<i>Транспортная доступность</i>	По Садовой улице общественный транспорт не ходит. Движение автобусов осуществляется по соседней параллельной улице — Самарской. Также на автобусах и маршрутных такси можно доехать до пересечений Садовой улицы и улиц Ленинградской (остановка «Улица Садовая»), Льва Толстого (остановка «Театр кукол»), Красноармейской, Вилоновской. Трамвайные пути пересекают Садовую улицу в двух местах: по ул. Красноармейской (остановки «Улица Галактионовская» и «Улица Братьев Коростелёвых») и по ул. Полевой (остановка «Проспект Ленина»). На участке от ул. Чкалова в сторону ул. Полевой Садовая улица является дорогой с односторонним движением. В 200 м расположена остановка общественного транспорта - Самарская площадь (автобусы №№ 2, 23, 41, 47, 50).

5	<i>Инфраструктура района</i>	В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Самарский энергетический колледж, Арбитражный суд Самарской области, Отдел опеки и попечительства Ленинского и Самарского районов департамента опеки, попечительства и социальной поддержки Администрации городского округа Самара, Музей шоколада, МБОУ школа № 81 города Самара, Монумент Славы в честь огромных заслуг рабочих авиапромышленности Куйбышева, внёсших большой вклад в победу в Великой Отечественной войне
6	<i>Благоустройство территории</i>	Прилегающая территория благоустроена, имеются асфальтированные подъездные пути
7	<i>Краткие выводы</i>	Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта оценки.

Вывод: Объект оценки располагается в Ленинском районе г. Самара. Оцениваемый объект расположен на улице Садовая. Садовая улица пролегает в Самарском и Ленинском районах городского округа Самара. Начинается от берега реки Самары и улицы Затонной, пересекает улицы Венцека, Ленинградскую, Некрасовскую, Льва Толстого, Красноармейскую, Рабочую, Вилоновскую, Ульяновскую, Ярмарочную, Маяковского, Чкалова. Заканчивается улицей Полевой. В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Самарский энергетический колледж, Арбитражный суд Самарской области, Отдел опеки и попечительства Ленинского и Самарского районов департамента опеки, попечительства и социальной поддержки Администрации городского округа Самара, Музей шоколада, МБОУ школа № 81 города Самара, Монумент Славы в честь огромных заслуг рабочих авиационной промышленности Куйбышева, внёсших большой вклад в победу в Великой Отечественной войне.

Развитость инфраструктуры высокая. Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта оценки.

6.5 Фотографии объекта оценки





7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

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

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

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

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

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

8 АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл краткий анализ местоположения объекта оценки, политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объекта оценки, анализ сегмента рынка объекта оценки и его ближайшего окружения.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

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

В первую очередь отметим, что в феврале Росстат опубликовал первую оценку ВВП России по итогам 2021 года. Так, согласно ведомству, реальный рост ВВП страны составил 4,7%, что оказалось выше оценок Центрального Банка (4-4,5%) и Минэкономразвития, которое прогнозировало рост на 4,2%. Объем ВВП в текущих ценах составил 130,8 трлн руб., в номинальном выражении рост составил 21,9% (последняя оценка ВВП по итогам 2020 года – 107,3 трлн руб.).

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и затронем ряд других важных экономических событий. Начнем анализ традиционно со статистики о промышленном производстве.

По данным Росстата, в январе 2022 года промышленное производство показало рост на 8,6% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 6,1% в декабре прошлого года. Ускорение промпроизводства в начале года дает надежду на положительные значения показателя в феврале, однако, начиная с марта, картина в промышленности может кардинально измениться.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что рост в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» на 10% в декабре прошлого года замедлился до 9,1% в январе. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» рост, напротив, ускорился с 4,3% до 10,1%. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» выпуск увеличился на 2% (примерно такой же рост отмечался и в декабре). В свою очередь, рост в сегменте «**Водоснабжение**» практически сошел на нет (+0,4%) после увеличения выпуска на 9,6% в декабре прошлого года.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'21	+10,8	+5,3	+8,5	+7,0
Ноябрь'21	+10,7	+6,1	+4,0	+10,1
Декабрь'21	+10,0	+4,3	+1,9	+9,6
2021 год	+4,8	+5,0	+6,8	+15,8
Январь'22	+9,1	+10,1	+2,0	+0,4

Таким образом, ускорение роста совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено ускорением выпуска в **добывающих** и **обрабатывающих** отраслях. При этом близкая к нулевой динамика производства в «Водоснабжении» ограничивала темпы роста общего индекса промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь 2022	Январь 2022 / Январь 2021	Январь 2022 / Декабрь 2021
Добыча угля, млн тонн	35,3	+3,1%	-8,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	46,6	+8,1%	+0,7%
Природный газ, млрд м3	60,4	+0,4%	+0,4%
Мясо скота, тыс. тонн	243	+2,9%	-16,1%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	399	+8,3%	-6,4%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	293	-2,4%	-21,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	11,7	-11,1%	-13,8%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	388	+11,0%	-12,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,5	+19,8%	-25,8%
Цемент, млн тонн	2,9	+21,3%	-21,6%
Бетон товарный, млн м3	2,0	+29,0%	-35,4%
Прокат готовый, млн тонн	5,5	-1,5%	-5,8%
Трубы стальные, млн тонн	1,0	+28,7%	-8,9%
Автомобили легковые, тыс. штук	95,1	+1,7%	-24,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	8,6	+54,4%	-57,9%

В **добывающем** сегменте отметим увеличение объемов добычи **угля** и **нефти** (на 3,1% и 8,1% соответственно) при одновременном сохранении добычи **природного газа** (+0,4%). В продовольственном сегменте динамика выпуска разнонаправленная: так, производство **мяса**

скота в январе увеличилось на 2,9%, выпуск мяса птицы - вырос на 8,3%, при этом выпуск рыбы - снизился на 2,4%. Динамика производства строительных материалов была положительной, при этом темпы роста по основным позициям были двузначными (около 10-30%). Наиболее сильный рост продемонстрировали объемы выпуска товарного бетона (+29%), за ним следует цемент (+21,3%), блоки и другие сборные строительные изделия (+19,8%), а наиболее скромный рост выпуска показали керамические кирпичи (+11%). В тяжелой промышленности динамика выпуска также сохранялась преимущественно положительной. Так, производство стальных труб выросло на 28,7%, выпуск грузовых автомобилей показал рост на 54,4%, легковых автомобилей – увеличился на 1,7%. Из группы товаров тяжелой промышленности выделяется производство готового проката, объемы которого сократились в январе на 1,5%. Стоит отметить, что после появления информации о приостановке поставок автозапчастей рядом производителей, можно ожидать в ближайшем будущем сокращения объемов производства автомобилей.

Переходя к финансовой статистике, отметим, что информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2021 года Росстат опубликовал 2 февраля – эти данные были проанализированы в макроэкономическом обзоре по итогам января 2022 года. Статистику финансовых результатов по итогам 2021 года (которая вышла уже в первой декаде марта) мы представим в следующем обзоре, по итогам марта. Далее мы перейдем к рассмотрению данных о финансовых результатах банковского сектора по итогам января 2022 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банковский сектор после 111 млрд руб. в декабре 2021 года заработал в январе 164 млрд руб. (+47%), в том числе этому способствовало урегулирование проблем с отдельными заемщиками. При этом прибыль по итогам января 2022 года оказалась ниже среднемесячной прибыли по итогам 2021 года, в том числе, из-за отрицательной переоценки ценных бумаг в размере около 50 млрд руб. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 100,2 млрд руб. Для сравнения, в январе 2021 года прибыль банковского сектора составила 205 млрд руб.

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов увеличился на 1,3%, составив 122,1 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 700 млрд руб. (+1,6%) до 44,2 трлн руб. При этом кредитный портфель физических лиц увеличился на 243 млрд руб. (+1,4%) до 25,3 трлн руб. По состоянию на 1 февраля 2022 года

совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 69,5 трлн руб. (+1,4%).

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале недельный рост цен колебался от 0,13% до 0,45%. По итогам месяца цены выросли на 1,17%. По итогам января-февраля инфляция составила 2,17%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 9,15% после 8,73% по состоянию на 1 февраля.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2022 гг.

Месяц	2020	2021
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%
	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%
Февраль	0,78%	1,17%

Одним из основных факторов, влияющих на темп роста потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне роста геополитической напряженности и начала введения масштабных санкций против России в конце месяца, курс доллара к концу февраля составил 83,5 руб. после 77,8 руб. на конец января. При этом среднее значение курса доллара в феврале увеличилось до 77,2 руб. с 76,6 руб. Стоит отметить, что рост курса доллара сопровождался серьезным увеличением цен на нефть (по итогам февраля баррель марки Brent подорожал на 11,6%). Заметим, что 28 февраля появилась информация о проведении в последние торговые дни месяца масштабных интервенций ЦБ на валютном рынке. В частности, 24 февраля их объем, по словам Председателя ЦБ, составил \$1 млрд, 25 февраля – в чуть меньшем объеме. С 28 февраля, в связи с введенными ограничениями США и странами Евросоюза на использование золотовалютных резервов в долларах и евро, интервенции для поддержания стабильности на валютном рынке России перестали проводиться.

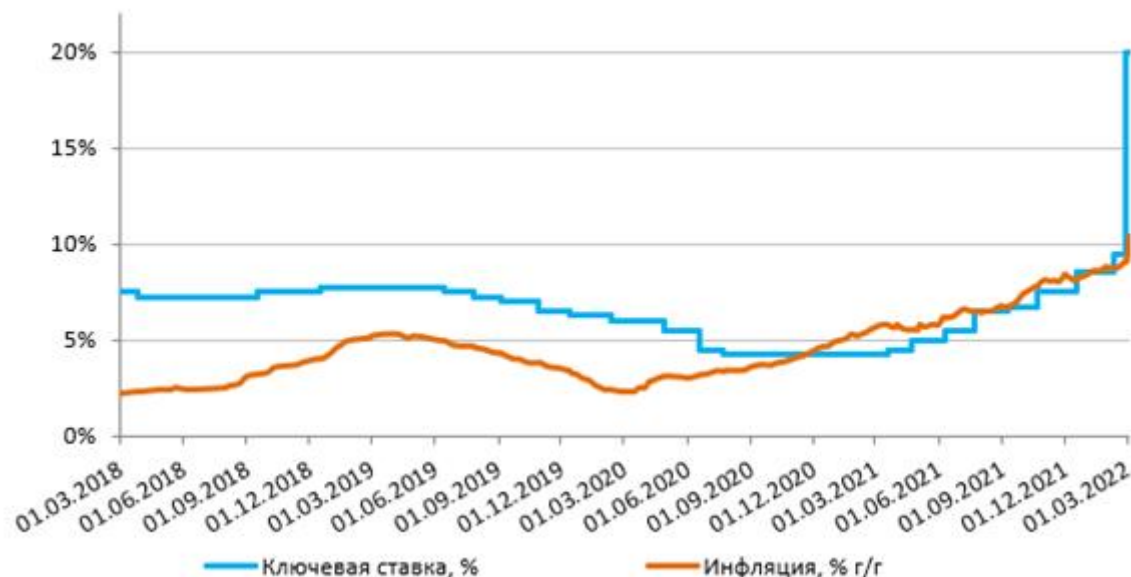
Динамика официального курса доллара США в 2021-2022 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'21	70,5	75,0	72,7
Декабрь'21	75,0	74,3	73,8
Январь'22	74,3	77,8	76,6
Февраль'22	77,8	83,5	77,2

Отметим, что для стабилизации ситуации на финансовом рынке Банк России 28 февраля принял внеплановое решение о повышении ключевой ставки сразу на 10,5 п.п. до 20% годовых. Это решение, по комментариям представителей ЦБ, было принято для компенсирования резко возросших девальвационных и инфляционных рисков. По мнению Банка России, это позволит поддержать финансовую и ценовую стабильность, а также защитить сбережения граждан от обесценения. Отметим, что величина ключевой ставки в 20% - рекордный уровень за всю историю ее существования с сентября 2013 года. До этого максимальным значением ключевой

ставки был уровень в 17%, принятый также по итогам внепланового заседания Совета директоров ЦБ в декабре 2014 года.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо повышения ключевой ставки Банком России были приняты и другие меры по обеспечению стабильности финансового сектора в условиях повышенной волатильности:

- кредитные организации получили возможность принимать решение о неухудшении оценки финансового положения заемщика для целей формирования резервов под потери, в случае если ухудшение его финансового положения произошло после 18 февраля 2022 года и обусловлено действием санкций;
- для расширения возможностей системно значимых кредитных организаций управлять своей ликвидностью Банк России ввел послабление в отношении ряда банковских нормативов. ЦБ не будет применять меры воздействия за снижение фактического значения данных нормативов как при фактических оттоках денежных средств, так и в силу обесценения стоимости высоколиквидных активов вплоть до конца 2022 года;
- в целях расширения возможностей брокерских организаций управлять своей ликвидностью ЦБ не будет применять меры воздействия к брокерским организациям за нарушения норматива краткосрочной ликвидности до конца 2022 года;
- в целях адаптации страховых организаций к повышенной рыночной волатильности до конца текущего года им предоставлена возможность установления фиксированной величины курсов иностранных валют по состоянию на 18 февраля 2022 года для расчета обязательных нормативов;
- для улучшения возможности банков управлять ликвидностью ЦБ на внеплановом Совете директоров ГК «Агентство по страхованию вкладов» (АСВ) инициировал вопрос о снижении до нуля дополнительной и повышенной дополнительной ставок страховых взносов для банков-участников системы страхования вкладов по вкладам в рублях и иностранной валюте, привлеченных в I и II кварталах 2022 года;

- в рамках проведения контрциклической макропруденциальной политики ЦБ с 28 февраля распустил накопленные макропруденциальные буферы капитала по всем видам кредитов: и по валютным кредитам компаниям, и по кредитам гражданам. Эти меры эквивалентны увеличению капитала банков на 900 млрд руб. По вновь возникшим требованиям банков в иностранной валюте к юридическим лицам надбавки к коэффициентам риска также отменяются. Эта мера будет действовать бессрочно.

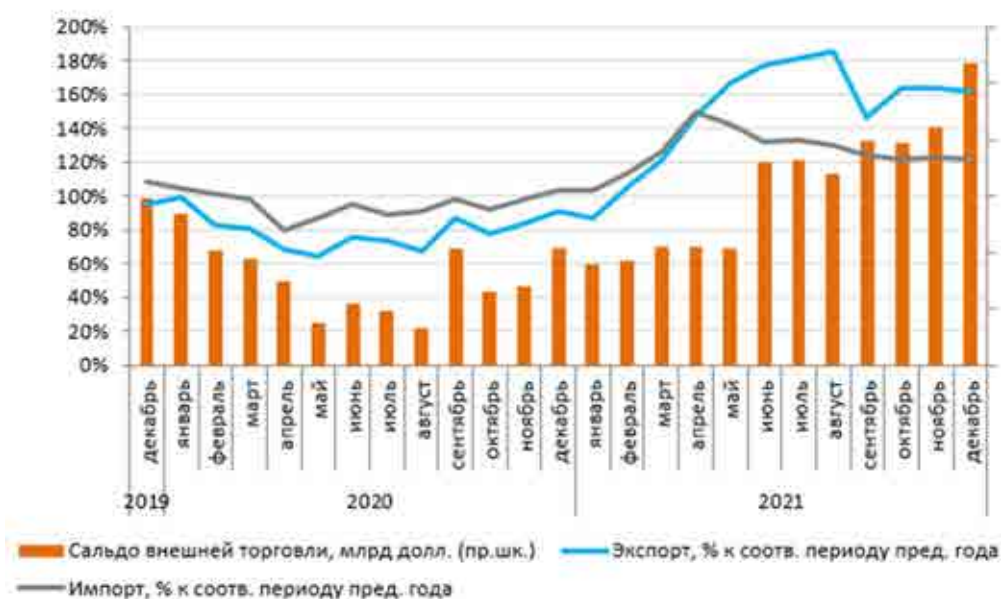
Также ЦБ стал непрерывно предоставлять банкам наличную и безналичную ликвидность в рублях. Стали проводиться аукционы РЕПО «тонкой настройки» на безлимитной основе, с полным удовлетворением всех поступивших от банков заявок. Для максимального покрытия возможной потребности банков в текущей ликвидности Банк России существенно расширил Ломбардный список (перечень ценных бумаг, принимаемых ЦБ в качестве залога при предоставлении банкам кредита). Помимо этого, Банк России указал на целесообразность для финансовых организаций рассмотрения вопроса о переносе выплаты дивидендов и бонусов менеджменту. Это будет являться обязательным в случае, если банк планирует использовать надбавки к нормативам достаточности капитала.

Помимо вышеуказанного, Банк России для стабилизации ситуации на валютном рынке применил меры валютного контроля и контроля капитала. В частности, было введено правило по обязательной продаже 80% валютной выручки экспортерами, а также был введен запрет российским резидентам зачислять валюту на счета в банках за пределами России. Кроме того, ЦБ запретил покупку наличной валюты и ограничил ее выдачу с действующих вкладов суммой \$10 тыс. сроком на полгода, объяснив эти решения введенными против РФ санкциями. Эти действия последовали за решением США и Евросоюза заблокировать ликвидность в долларах и евро, входящую в золотовалютные резервы России (так как информация о структуре золотовалютных резервов доступна лишь по состоянию на I полугодие 2021 года, объем заблокированных средств можно оценить лишь приблизительно - порядка \$300 млрд). Регулятором также было принято решение ограничить продажу ценных бумаг нерезидентами. Кроме того, начиная с 24 февраля, Банк России предписал брокерам приостановить короткие продажи на биржевом и внебиржевом рынках. Затем, с 28 февраля ЦБ принял решение не открывать на Московской Бирже торги в секции фондового рынка, секции срочного рынка, а также секции рынка СПФИ (стандартизированных производных финансовых инструментов).

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). Первая оценка платежного баланса, показывающая изменившиеся внешнеэкономические условия, должна быть опубликована в апреле. На данный момент доступна лишь статистика внешней торговли товарами по итогам 2021 года.

По данным Банка России, товарный экспорт составил \$494 млрд (+48,2% к 2020 году). В то же время товарный импорт составил \$303,9 млрд, показав рост на 26,8%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$190,1 млрд (> в 2 раза).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сонаправленной, однако в мае рост экспорта стал ускоряться, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$17-20 млрд в период с июня по ноябрь 2021 года. В декабре сальдо внешней торговли ускорилось почти до \$27 млрд. С учетом дальнейшего роста цен на сырье в I квартале 2022 года, а также вводимых ограничений со стороны импорта, можно ожидать дальнейшего ускорения сальдо внешней торговли.

Экспорт и импорт важнейших товаров в 2021 г.

Показатель	Млрд долл.	
	США	2021 / 2020, %
Экспорт, в т. ч.	494,0	+48,2
Топливо-энергетические товары	267,0	+59,3
Металлы и изделия из них, в т. ч.	51,1	+46,5
черные металлы	32,9	+69,3
цветные металлы	17,0	+18,6
Машины, оборудование и транспортные средства	32,6	+29,9
Продукция химической промышленности, в т. ч.	37,8	+58,1
калийные удобрения	3,3	+87,0
азотные удобрения	4,5	+80,1
Продовольственные товары и с/х сырье	35,9	+21,4
Импорт, в т. ч.	303,9	+26,8
Машины, оборудование, транспортные средства	144,3	+30,8
Продовольственные товары и с/х сырье	33,9	+14,1
Продукция химической промышленности	53,7	+26,7

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оставалась положительной. Сильный рост экспорта по итогам 2021 года показали **топливно-энергетические товары (+59,3%)**, кроме того, экспорт **черных металлов** (из группы товаров **металлы и изделия из них**) вырос на 69,3%. Также стоит отметить **продукцию химической промышленности**, экспорт которой показал рост на 58,1% (входящие в эту группу товаров **калийные и азотные удобрения** с учетом низкой базы показали

рост на 87% и 80% соответственно). Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+30,8%), а также продукции химической промышленности (+26,7%). В то же время импорт продовольственных товаров и с/х сырья увеличился на 14,1%.

Показатель	Январь 2021	Январь 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	8,1	19,0	> в 2,3 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, \$ млрд	9,0	12,8	+42,2%
	1.02.21	1.02.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	590,7	630,2	+6,7%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо **счета текущих операций** платежного баланса России за январь 2022 года достигло нового исторического максимума, показав рост в 2,3 раза до \$19 млрд. к соответствующему периоду 2021 года. Динамика текущего счета в январе определялась существенным расширением положительного сальдо торгового баланса в результате роста экспорта товаров при значительно меньших темпах увеличения импорта. Что касается **оттока капитала**, то он вырос на 42,2% и составил \$12,8 млрд. Ключевую роль в его росте сыграло наращивание иностранных активов небанковскими секторами при некотором снижении их обязательств перед нерезидентами.

По состоянию на 1 февраля 2022 года объем международных резервов страны составил \$630,2 млрд (+6,7% за год). Также стоит отметить, что по состоянию на 18 февраля 2022 года объем международных резервов составил \$643,2 млрд. Согласно комментариям ЦБ, в ближайшие три месяца во всех публикациях будут использоваться именно эти значения.

Выводы:

- *Реальный рост ВВП по итогам 2021 года, согласно первой оценке Росстата, составил 4,7%, при этом в номинальном выражении рост составил 21,9%;*
- *Промпроизводство в январе 2022 года в годовом выражении выросло на 8,6% после увеличения на 6,1% в декабре 2021 года;*
- *Прибыль банковского сектора в январе 2022 года составила 164 млрд руб. после 111 млрд руб. в декабре 2021 года;*
- *Рост потребительских цен в феврале 2022 года составил 1,2% после 1% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта 2022 года инфляция ускорилась до 9,15% после 8,7% по состоянию на 1 февраля;*
- *Среднее значение курса доллара США в феврале 2022 года составило 77,2 руб. после 76,6 руб. в январе. При этом на конец января курс доллара составил 83,5 руб. на фоне начала масштабного санкционного давления на Россию;*
- *Банк России принял внеплановое решение повысить ключевую ставку на 10,5 п.п. до 20% годовых;*

- **Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января 2021 года выросло в 2,3 раза до \$19 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 42,2% и составил \$12,8 млрд.;**
- **Экспорт товаров в 2021 году составил \$494 млрд (+48,2% к 2020 году). Товарный импорт составил \$303,9 млрд (+26,8%). Положительное сальдо торгового баланса составило \$190,1 млрд (> в 2 раза);**
- **Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 февраля на годовом окне увеличился на 6,7% до \$630,2 млрд. В ближайшие три месяца, на фоне ограничения доступа к активам в долларах и евро, Центральный Банк будет отражать величину международных резервов по состоянию на 18 февраля, равную \$643,2 млрд.**

Источник https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2022/

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

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемый объект, по назначению относится к коммерческой недвижимости и по типу использования является недвижимостью свободного назначения.

8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

8.3.1 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). Город трудовой доблести (2020).

Население — 1 144 759 чел. (2021г.), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары и Сока.

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



Рисунок 8.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

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

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

Самара относится к центральной зоне области и географически находится в самом её центре, что усиливает роль города как столицы мощного региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем муниципальным образованиям, входящим в областные границы.

Центральная зона, расположенная на пересечении Волги с железнодорожными магистралями, идущими из европейской части в Сибирь и Среднюю Азию, занимая 47% территории области, концентрирует более 88% всего населения, в том числе городского – 98%, а также объединяет 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух мощных транспортных потоков:

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



Рисунок 8.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

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

- центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

Возможные направления развития:

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

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

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

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 8.3 Административное деление г. Самара

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

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

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

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

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

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

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

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

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

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

Район занимает 167,7 кв.км и находится в получасе езды из центра г. Самара, является зелёной зоной в черте крупнейшего индустриального центра. Район обладает природными ресурсами общенациональной значимости. 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 «Электрощит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

При написании раздела использовались следующие источники:

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

8.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара, за 2020-2021 гг

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объем ВВП России за I квартал 2021 г. составил в текущих ценах 26771,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2020 г. составил 99,3%, относительно IV квартала 2020 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2021 г. по отношению к ценам I квартала 2020 г. составил 108,9%.

Индекс промышленного производства в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,4%, в I полугодии 2021 г. - 104,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,0%, в I полугодии 2021 г. - 106,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 400,8 млрд рублей, в I полугодии 2021 г. - 1897,1 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 г. составил 1017,7 млрд рублей, или 115,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 4047,1 млрд рублей, или 106,4%.

В июне 2021 г. возведено 646 многоквартирных домов. Населением построено 30,1 тыс. жилых домов. Всего построено 100,9 тыс. новых квартир. В I полугодии 2021 г. возведено 3,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 151,3 тыс. жилых домов. Всего построено 459,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 20,2 млн кв. метров, или 55,5% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2021 года.

Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 3185,4 млрд рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 18090,5 млрд рублей, или 110,2%.

В июне 2021 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в июне 2020 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

Оборот оптовой торговли в июне 2021 г. составил 9074,8 млрд рублей, или 112,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 48190,1 млрд рублей, или 112,2%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 31,3% оборота оптовой торговли.

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

В июне 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в июне 2020 г. - на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2021 г. выросли на 0,7% (в июне 2020 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2021 г. увеличились на 0,8% (в июне 2020 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по

России в конце июня 2021 г. составила 18077,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0% (с начала года - на 4,9%).

Доходы федерального бюджета в январе-мае 2021 г. составили 49,7% от прогнозируемого на 2021 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» от 08.12.2020 № 385-ФЗ. Профицит федерального бюджета в январе-мае 2021 г. сложился в сумме 442,1 млрд рублей.

В июне 2021 г. зарегистрировано 19,9 тыс. организаций (в июне 2020 г. - 17,3 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 46,5 тыс. (в июне 2020 г. - 34,8 тыс. организаций).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2021 г. составила 56171 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,5%).

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 7,7%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 6,8%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2021 г. составила 1511 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2021 г. снизилась на 74 млн рублей (4,7%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2021 г. составила 75,3 млн человек, из них 71,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в мае 2021 составила 32,3 млн человек (96% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек.

В июне 2021 г. 3,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2021 г. составила 145,9 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 264,1 тыс. человек, или на 0,18% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 182,9 тыс. человек, или на 0,13%). Миграционный прирост на 26,6% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-мае 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 62 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах).

В целом по стране в январе-мае 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза (в январе-мае 2020 г. - в 1,4 раза), в 61 субъекте Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,0 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2021 г. зафиксирован в 11 субъектах Российской Федерации (в январе-мае 2020 г. - в 14 субъектах).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В июне 2021 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с июнем прошлого года составил 106,9 процента, с маем 2021 года – 100,2 процента. В январе-июне предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 7,2 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

По состоянию на 1 июля 2021 года в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов учтено 87598 организаций, в том числе 86079 юридических лиц, 1519 филиалов, представительств и других организаций, созданных без прав юридического лица.

Оборот оптовой торговли в июне 2021 г. составил 121277,7 млн рублей, или 113,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Оборот оптовой торговли в I полугодии 2021 года составил 630124,1 млн рублей или 109,8%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 48,1% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в июне 2021 года составил 62226,1 млн рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к июню 2020 года, в январе-июне 2021 года – 349001,5 млн рублей, или 100,2% к соответствующему периоду предыдущего года. В июне 2021 года оборот розничной торговли на 97,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,7% (в июне 2020 года – 97,8% и 2,2% соответственно).

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в январе-марте 2021 года составил 8,6 млрд рублей и по сравнению с аналогичным периодом 2020 года увеличился на 8,0%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 года составил 25166,8 млн рублей, или в 1,7 раза (в сопоставимых ценах) больше июня 2020 года; в январе-июне 2021 года – 80803,7 млн рублей, или 145,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в I квартале 2021 года в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 9105,2 млн рублей или 98,7% в сопоставимой оценке к уровню I квартала 2020 года.

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,6%.

В июне 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в июне 2020 г. – снизились на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2021 г. выросли на 0,7% (в июне 2020 г. – на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2021 г. выросли на 0,6% (в июне 2020 г. – на 0,2%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2021 года составила 42594 рубля, по сравнению с маем предыдущего года выросла на 8,6%, в январе-мае 2021 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 7,3%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 июля 2021 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,4 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в марте-мае 2021 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1675,8 тыс. человек, или 63,1% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1615,8 тыс. человек были заняты в экономике и 60,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его

искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В мае 2021 года среднесписочная численность работников организаций области составила 961,9 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу июня 2021 года в органах службы занятости населения состояли на учете 22,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 20,8 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-маем 2020 года сократилось на 2,5%, а число умерших увеличилось на 21,0%, превысив число родившихся в 2,0 раза (в январе-мае 2020 года – в 1,7 раза).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-мае 2021 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением м.р. Волжский (в том числе пгт Роцинский и пгт Стройкерамика).

Таблица 8.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г. в % к		Январь- июнь 2021 г.	Январь- июнь 2021 г. в % к январю- июню 2020 г.
		маю 2021 г.	июню 2020 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	367191,3	107,2	132,7	2023327,9	123,7
Индекс промышленного производства, %	х	100,2	106,9	х	107,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	41586,9	104,4	в 2,2 р.	217233,6	176,2
обрабатывающие производства	115106,6	112,4	132,0	632093,2	138,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8079,9	93,1	109,9	67956,5	108,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4957,8	115,2	179,7	24982,1	142,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	25166,8	в 1,9 р.	в 1,7 р.	80803,7	145,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади 1)	85,1	99,9	100,8	863,0	в 1,7 р.
в т.ч. индивидуальными застройщиками 2)	78,5	107,1	117,2	501,5	134,3
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:	4957,8	115,2	179,7	24982,1	142,4
транспортировка и хранение, млн. рублей	17599,1	96,4	121,4	97626,4	99,4
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4982,0	103,2	104,7	28990,8	104,2

	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г. в % к		Январь- июнь 2021 г.	Январь- июнь 2021 г. в % к январю- июню 2020 г.
		маю 2021 г.	июню 2020 г.		
Оборот розничной торговли, млн. рублей	62226,1	101,02)	105,22)	349001,5	100,22)
Оборот общественного питания, млн. рублей	2072,2	100,72)	в 1,5 р.2)	11463,0	109,72)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	121277,7	109,12)	113,62)	630124,1	109,82)
Объем платных услуг населению, млн.рублей	15388,7	98,32)	130,52)	92577,9	112,42)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1477,5	105,32)	в 2,4 р.2)	8013,3	в 1,5 р.2)
Индекс потребительских цен, %	х	100,5	107,3	х	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	101,0	126,4	х	121,7
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец пе-риода) 4), тыс. человек	20,8	88,6	36,4	х	х

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

Таблица 8.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Май 2021 г.	Май 2021 г. в % к		Январь- май 2021 г.	Январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.
		апрелю 2021 г.	маю 2020 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	961,9	99,6	96,7	965,8	96,0
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	42593,6	102,2	108,6	40166,7	107,3
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	х	101,5	101,6	х	100,9

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 2019-2021 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 июне 2021г. в г.о. Самара начали расчистку площадки под строительство нового ЖК на территории ЗИМа. Застройкой указанной территории будет заниматься ООО «СЗ «Древо.Зим». Площадка находится на пересечении улиц Липецкой и Мусоргского, и ее территория составляет 5 Га. Планируется, что будет возведен объект капитального строительства – «Многофункциональный жилой комплекс переменной этажности со встроенными помещениями» с надземными и подземными стоянками.
- В Самаре представлены эскизы домов, которыми хотят застроить участок на Московском шоссе и Алма-Атинской. Здесь появится новый жилой квартал «Арена Парк», проект которого разработали датские архитекторы из бюро Juul | Frost Architects. Площадь участка — 190 000 квадратных метров.
- К концу 2024 года в Самаре построят новый ЖК на Московском шоссе. Четыре новых дома построят группа компаний «Владимир». Планируется, что четыре дома будут введены в эксплуатацию в конце 2024 года. В них разместят 482 квартиры, при этом этажность у домов ЖК будет разной - от 12 до 20 этажей.
- В 2021 г. в г.о. Самара возобновят строительство ЖК «СК на Московском» на 18 км Московского шоссе. Ввести в эксплуатацию первый этап объекта собираются в декабре 2022 года. Второй этап, по планам, будет готов в декабре 2023 года.
- В Самаре на пересечении Московского шоссе и ул. Киевской ведётся строительство здания самарского IT-парка. Общая площадь здания в 13 этажей должна составить 30 тыс. кв.м.
- До 2025 года в Самарской области расселят из аварийного жилья 22800 человек в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». По данным на 2021 год в Самаре дадут квартиры более чем 800 семьям из 121 ветхого дома.
- В 2021г. в Самаре состоялся старт строительства планетария, который разместится на проспекте Ленина возле памятника-ракеты и будет соединен с музеем «Самара

Космическая». Самарский планетарий, который уже спроектирован, будет состоять из двух подземных этажей и трех надземных. Помимо звездного зала с куполом и местами для зрителей там разместят студию для любителей астрономии, конференц-зал, кафе, а на крыше установят настоящий телескоп.

Торговая отрасль.

- Для организации торговли сельскохозяйственной продукцией в 2014 году создан список из 11 торговых площадок, востребованных жителями города. В 2021 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 г.о. Самара работает 91 торговый центр и 500 супермаркетов.

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 70%. В настоящее время на развязке ведутся отделочные работы, на проезжей части уложен нижний слой асфальтобетонного покрытия. В ближайшее время будем укладывать верхний слой, устанавливая барьерное ограждение. Планируется открыть рабочее движение по двум развязкам моста до конца года, а полный ввод в эксплуатацию – на первый квартал 2022 года.
- На 2021г. Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области пересмотрело планы по строительству автомагистрали «Центральная». В 2021 году на реализацию проекта выделяют 5 миллионов рублей. В 2022-м — 3,9 миллиарда рублей, в 2023 году — 1,7 миллиарда рублей. Остаток средств, 987 миллионов рублей, направят на строительство в 2024 году. По планам Министерства на первом этапе предстоит построить дорогу от обводной Самары до Ракитовского шоссе. Ее протяженность составит 14,1 километра. Предполагается, что этот участок введут в эксплуатацию уже в 2024 году. Магистраль Центральная будет шестиполосной. На ней обустроят зеленые разделы, велодорожки, парковки и надземные пешеходные переходы, а в районе станции Дачной — путепровод тоннельного типа.
- Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области выбрали 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. В 2021 году Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области планирует выделить 10,9 миллиона рублей на проектирование первого этапа дорожного объекта. Дорогу построят на участке между улицами Водников и Самарской. Еще 103,9 миллиона рублей в 2021 году планируют выделить непосредственно на строительство дороги — на этап 1.1 (от Молодогвардейской до Самарской).
- В мае-июне 2021 года в г. Самара будет перекрыта для ремонта Московское шоссе. В 2021 году работы будут проведены от улицы Мичурина до проспекта Кирова. На 1 апреля 2021 г. в рамках ремонта стартовало переустройство ливневки в районе пересечения шоссе с ул. Авроры (недалеко от Ботанического сада и автовокзала).

Кроме того, подрядчик переносит опоры на пересечении с проспектом Масленникова. С 12 апреля стартует устройство переходо-скоростной полосы перед проспектом в сторону из центра города.

- В 2021г. в Самаре продолжается строительство новой набережной и стоянки для маломерных судов на спуске ул. Лейтенанта Шмидта к Волге. Там будут хранить в эллингах яхты и другие лодки.
- В Самаре в 2021г. началась подготовка к строительству шестиполосной двухуровневой транспортной развязки на пересечении ул. Ново-Садовой с ул. Советской Армии. Пока работы ведутся только на дублерах, но летом дорожники начнут поэтапно перекрывать основную дорогу. Сначала будет закрыта сторона движения «из города», затем – «в город», и лишь к октябрю Ново-Садовую перекроют полностью, и транспорт будет ехать только по дублерам.

Образование и здравоохранение.

- В Красноглинском районе Самары в районе поселка Мехзавод полностью завершили строительство школы на 1200 учеников. Трехэтажное здание, рассчитанное на 1200 детей, возвели по нацпроекту "Жилье и городская среда". Его уже ввели в эксплуатацию, завершили отделку фасада, кровли и внутренних помещений. Все ребята здесь смогут учиться в одну смену. В новой школе все готово для приема детей - классы с интерактивными досками, мастерские с современным оборудованием, гардеробные, медпункт, административные помещения, пищеблок и учебно-спортивный комплекс. На втором этаже - актовый зал на 600 мест со сценой и костюмерной. Есть и библиотека.
- В Самаре в 2021г. началось строительство нового дошкольного учреждения за торговым центром «Эль Рио» рядом с домом №184 по ул.Ташкентской и школой №79. Детсад сможет принять 132 ребенка, причем 60 - в ясельные группы для ребят до трех лет. Двухэтажное здание, строящееся по типовому проекту, будет готово уже в 2021 году.
- В 2020 году в г. Самара открыли 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 второго корпуса на 850 учащихся. 1 сентября 2021 г. учеников примет первый корпус, здесь начнут учиться в две смены, зачислены 1 058 школьников.
- 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.

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. В Самарской области в 2021 году введут в эксплуатацию 10 новых детских садов.

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
- 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/>

8.3.3 Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2018 – 2021 гг.

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

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

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

На месте аварийного дома на пересечении улиц Самарской и Ульяновской будет возведено 6-этажное здание с торгово-офисными площадями и одноуровневый подземным паркингом, а близлежащая территория будет благоустроена. Завершается разработка концепции коммерческого использования здания. Реконструкция здания будет закончена не позднее марта 2018 года.

В Южном Городе построили административно-офисный центр. Здание высотой 14 этажей и общей площадью 14 895 кв. м расположилось в первой очереди микрорайона, на пересечении Южного шоссе и Николаевского проспекта. Значительную часть площадей административно-офисного центра займет Администрация муниципального района Волжский, также в здании разместятся отделение банка, МФЦ и дворец бракосочетания. Сдача и открытие объекта запланированы на 2018 года, сообщает ООО «ДК Древо».

В марте 2018 года началось строительство социально-делового центра в границах улиц Мичурина, Луначарского, Московского шоссе и Челюскинцев. Проект социально-делового центра подготовила компания «Интерстрой». Здание на углу территории застройки задумано как «входные ворота» квартала. На уровне первого этажа оно делится на две части, между которыми проложен сквозной пешеходный путь. На уровне стилобата проектируются кафе и ресторан, конференц-залы и места для выставок. На третьем этаже и выше разместятся офисы компаний. Фасад спроектирован по принципу контраста — первое, более высокое крыло здания имеет витражное остекление, второе крыло решено в виде более монолитного и визуально закрытого объема с выраженными линиями ленточных окон. Объединяет их трехэтажный стилобат, на крыше которого разместят зоны отдыха для посетителей и офисных сотрудников центра.

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

В 2021 г. на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве появилась информация о планирующейся продаже имущества ООО «Самарский деловой центр», часть которого является предметом залога АО АКБ «Газбанк». Как следует из документа, на продажу собираются выставить земельные участки и здания на ул. Лесной, в числе которых здание развлекательного комплекса KIN.UP. Также планируется продать целый перечень офисной техники, инженерные сети, кондиционеры, акустические системы, барные стойки, вывески (в том числе вывеску ресторана Red Hall), системы видеонаблюдения и другое имущество СДЦ. Общая начальная стоимость имущества, указанная в документе - 930,9 млн руб., из них предмета залога Газбанка - 522,5 млн рублей

Источники:

- <http://rs63.ru/novosti/56/662489/>
- <http://rs63.ru/novosti/56/664629/>

Таблица 8.3 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов офисной недвижимости в г. Самара

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

Название объекта	Класс	Адрес расположения	Девелопер	Общая площадь объекта, кв.м	Этажность	Год ввода/реконструкции/сноса
Здание IT-парка	IT-					

Таблица 8.4 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду

Год/квартал	2 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	4 квартал 2020 год	1 квартал 2021 год	2 квартал 2021 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.	1 255	1 402	1 337	1 279	1 313
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	166 786	210 725	190 032	166 739	178 579

Таблица 8.5 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу

Год/квартал	1 квартал 2020 год	2 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	4 квартал 2020 год	2 квартал 2021 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	367	341	384	420	354
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	74 190	79 412	81 264	78 699	71 093

8.3.4 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений:

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

Отдельным типом встроенно-пристроенных помещений являются тип «street-retail». Это помещения, расположенные на 1 линии жилых домов, на улицах с повышенным пешеходным трафиком. Эти помещения, как правило, с витринами, отдельным входом. В них могут быть представлены разные по функционалу площади (например, банки, турагентство или риэлторские компаний).

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

- ул. Ленинградская от ул. Куйбышева до ул. Галактионовской (пешеходная зона)
- ул. Куйбышева
- ул. Ново-Садовая (от Полевой до ул. Челюскинцев)

- Московское шоссе (от Осипенко до Советской Армии)
- ул. Гагарина/ул. Победы

Таблица 8.6 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

Показатели	Сегмент рынка		
	Рынок аренды	Рынок продажи	
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 2 квартал 2021 г., шт.	1 313	354	
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 2 квартал 2021 г., кв.м	178 579	71 093	
Средняя площадь объекта офисной недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2021 г., кв.м	136	214	
Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов офисной недвижимости	ул. Алексея Толстого, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Революционная, ул. Авроры, ул. Водников, ул. Дачная, ул. Ерошевского, Заводское ш., Карла Маркса пр-кт, Кирова пр-т, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, ул. Молодогвардейская, Московское ш., ул. Осипенко, ул. Урицкого, ул. Ленинградская	ул. Алексея Толстого, ул. Аэродромная, ул. Водников, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Дыбенко, ул. Ерошевского, Карла Маркса пр-кт, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, Московское ш., ул. Ново-Садовая, ул. Осипенко, ул. Революционная, ул. Ленинградская, ул. Победы	
Преобладающий тип предложений по объектам офисной недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа	аренда – по количеству объектов аренда – по площади объектов		
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2021 г.	<ul style="list-style-type: none"> • затраты на уборку, охрану объекта, • затраты на управление и заключение договоров аренды, • затраты на оплату обслуживающего персонала, • затраты на вывоз мусора, • затраты на содержание территории и автостоянку, • налог на имущество, • плата за землю, • страхование, • резервы на замещение. 		
Показатель ¹	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%

¹ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

Показатели	Сегмент рынка		
	Рынок аренды	Рынок продажи	
Процент недозагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	12,5%	7,2%	17,7%

Таблица 8.7 Основные источники информации по рынку офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2021 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	http://samara.n1.ru/
2	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
3	Сайт domofond.ru	https://www.domofond.ru/

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

Одна из тенденций коммерческой недвижимости Самары в 2020-2021 гг. связана с сегментом офисной недвижимости. Качественные офисные площади показывают положительную динамику спроса и хороший процент заполняемости. Но все же городу нужны новые объекты в этом формате. Офисные центры классов А и В, расположенные в разных частях города, но в зоне хорошей транспортной доступности и с собственной развитой инфраструктурой, определено будут востребованы рынком.

Распределение бизнес-центров в географии г. Самара отражено на карте:



Рисунок 8.4 Распределение бизнес-центров г. Самара

Во 2 квартале 2021 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 44% и 37% соответственно).

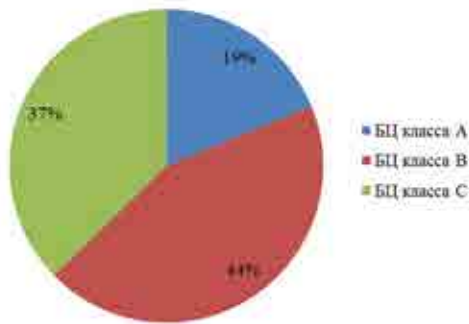


Рисунок 8.5 Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2021 года, % от общей площади

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

Из открытых источников и переговоров с отделами аренды было выяснено, что показатель свободных площадей в БЦ Самары по итогам 2 квартала 2021 года составил около 12,3%

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

— это порядка 56,5 тыс. кв.м. В течение последнего года доля вакантных площадей в качественных БЦ Самары повышалась, однако еще не достигла докризисного уровня.

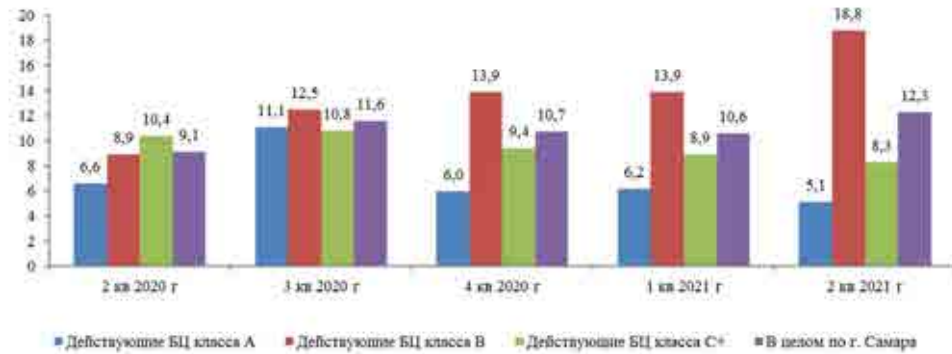


Рисунок 8.6 Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2020-2021 гг., % к общей площади

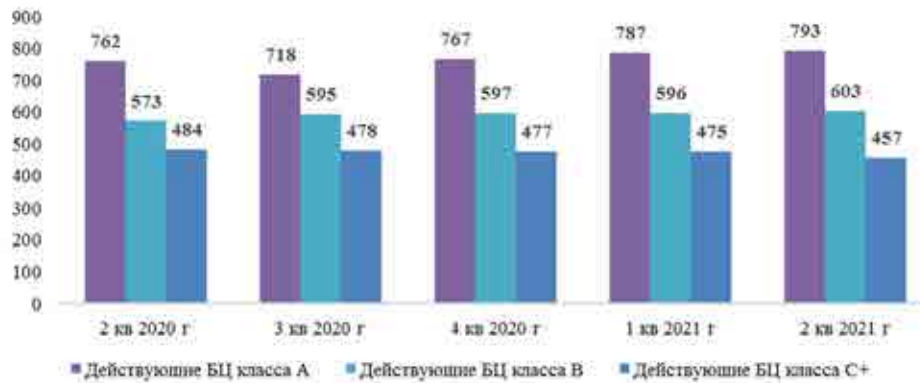


Рисунок 8.7 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

Во 2 квартале 2021 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем – 793 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С – в среднем 457 руб./кв.м/мес.

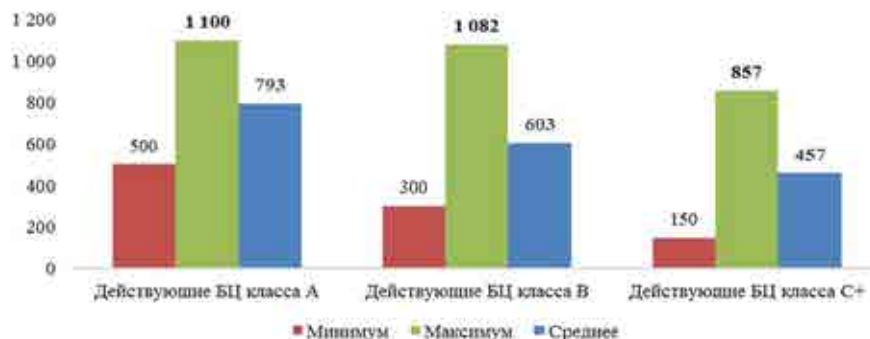


Рисунок 8.8 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

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

- тип постройки здания (класс А, В, С);
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- наличие парковочных мест.

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

По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 29% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).

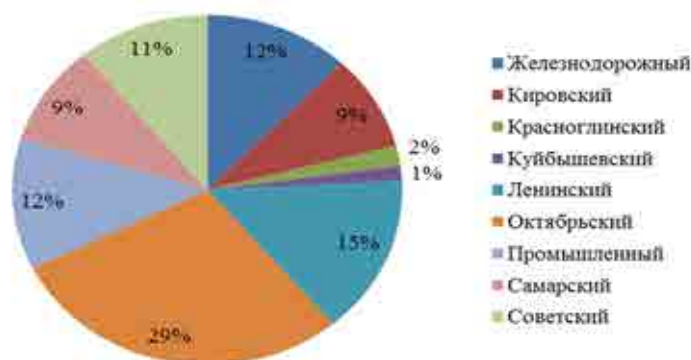


Рисунок 8.9 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду во 2 квартале 2021 года составил около 121,7 тыс. кв.м.

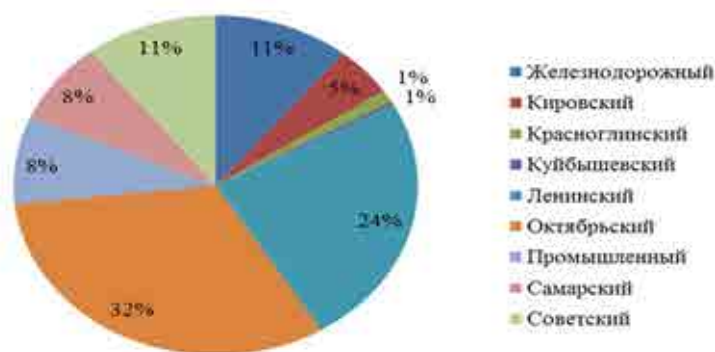


Рисунок 8.10 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в кв.м

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

В структуре предложений офисных объектов г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (52%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 4%.

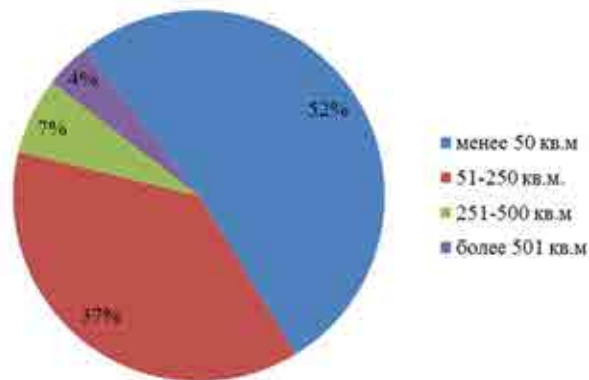


Рисунок 8.11 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Средний размер офисной недвижимости, выставленных в аренду в г. Самара во 2 квартале 2021 г., составляет 121 кв.м.

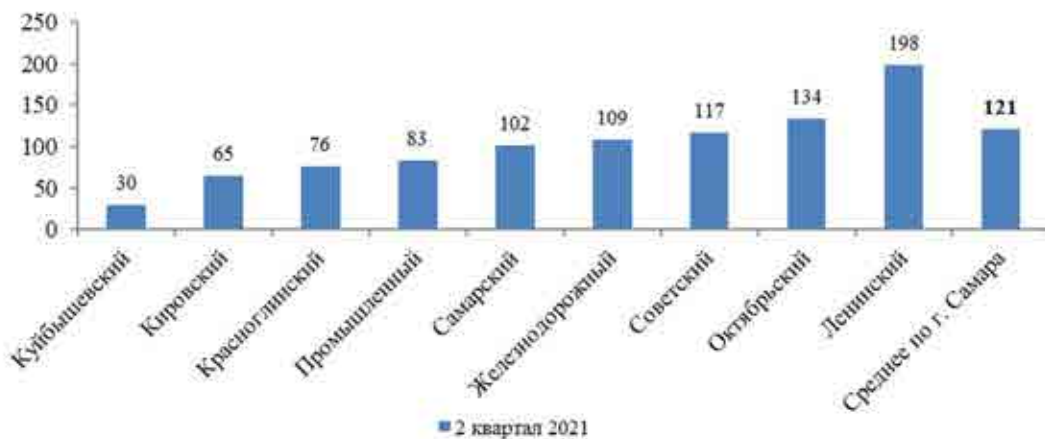


Рисунок 8.12 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 года, кв.м

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

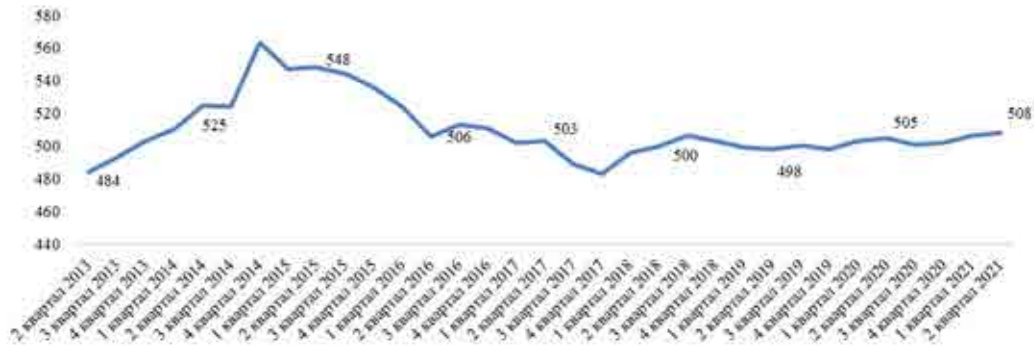


Рисунок 8.13 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Средняя арендная ставка на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составила 508 руб./кв.м/мес., что на 0,7% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,3% выше, чем в 1 квартале 2021 года.



Рисунок 8.14 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости г. Самара составляет 156 руб./кв.м/мес. в Советском районе (офисное помещение площадью 556 кв.м на ул. Печерская, 151).

Самые дорогие объекты офисной недвижимости в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высокими автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение во 2 квартале 2021 года – 1 095 руб./кв.м/мес. в Октябрьском районе (офисное помещение 164,4 кв.м на ул. Авроры, 150/1).

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

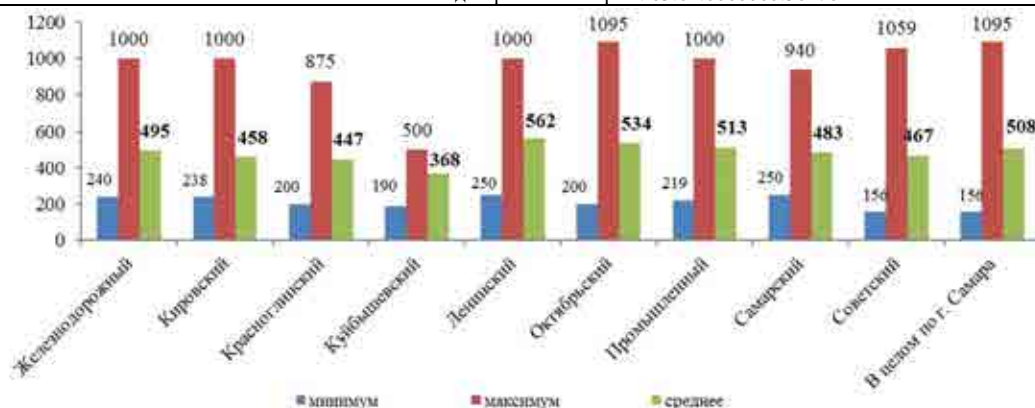


Рисунок 8.15 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м/мес.

Во 2 квартале 2021 года средняя арендная ставка в объектах офисной недвижимости площадью менее 50 кв.м – 519 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных объектах офисной недвижимости – в среднем 475 руб./кв.м/мес.

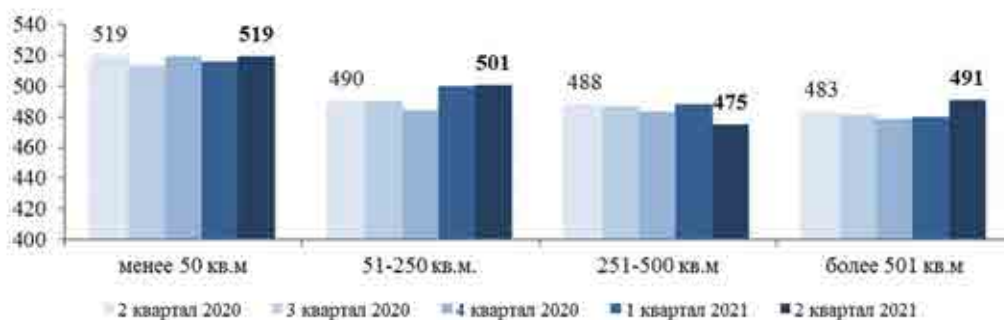


Рисунок 8.16 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,0%-14,0% и в среднем составляет 9,5%¹.

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

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

¹ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

8.3.7 Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара¹

По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 39% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.

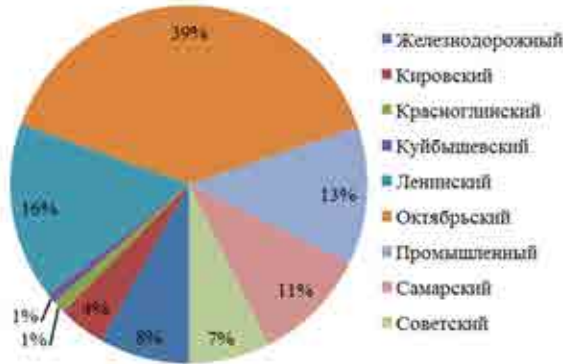


Рисунок 8.17 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу во 2 квартале 2021 года составил около 71,09 тыс. кв.м.

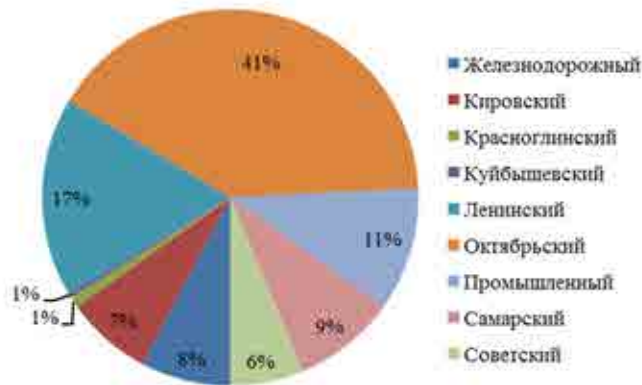


Рисунок 8.18 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в кв.м

Во 2 квартале 2021 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв м. до 250 кв.м (62%).

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

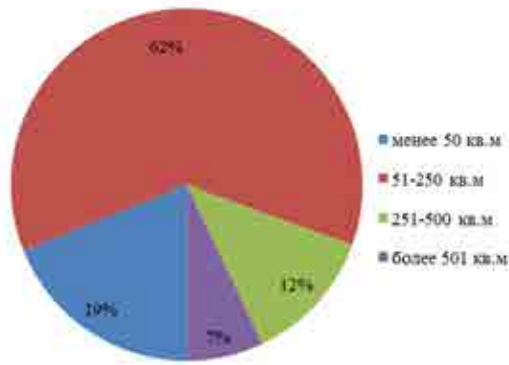


Рисунок 8.19 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Средний размер предложения офисных площадей, выставленных на продажу в г. Самара во 2 квартале 2021 г., составляет 214 кв.м.

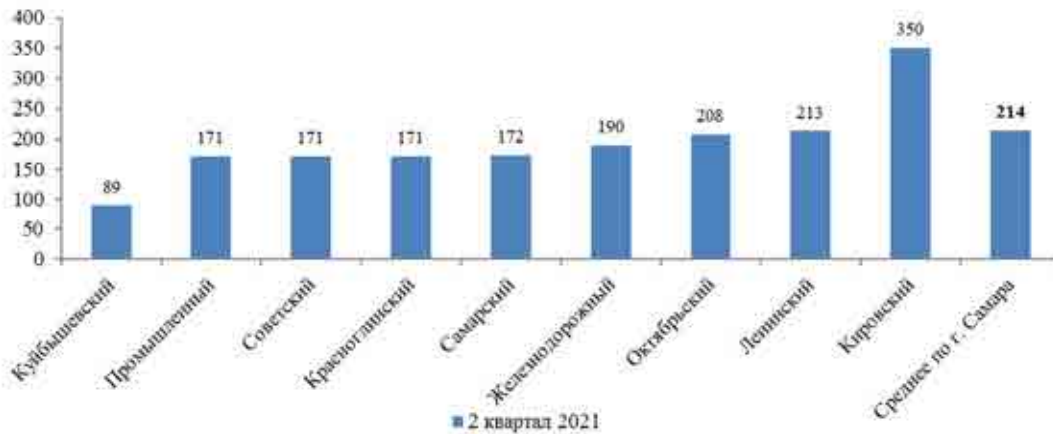


Рисунок 8.20 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 года, кв.м

Как и в сегменте аренды сегмент продажи офисной недвижимости показывал снижение цены предложения (-6,3%) на рынке Самары с 2015 по 2017 год. Однако с начала 2020 года отмечается период небольшого повышение цены предложения и стагнация во 2 квартале 2021 года. И в начале года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.



Рисунок 8.21 Динамика среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2021 гг., руб./кв.м

Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составил 49,9 тыс. руб./кв.м., что на 0,5% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,2% выше, чем в 1 квартале 2021 года.



Рисунок 8.22 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2020-2021 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 2 квартал 2021 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 55,8 тыс. руб./кв.м). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Красноглинском районе (в среднем 37,8 тыс. руб./кв.м) и Куйбышевском районе (в среднем 38,9 тыс. руб./кв.м).

Минимальное значение цены предложения объектов офисной недвижимости составляет 18,4 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (офисное помещение площадью 676 кв.м на ул. Ерошевского, 3А). Максимальное значение – 92,8 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (офисное помещение площадью 215,5 кв.м на ул. Лесная, 31).

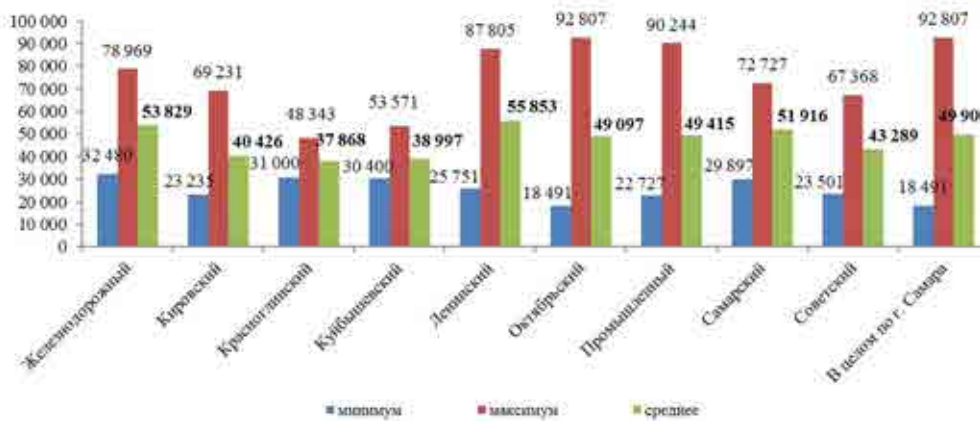


Рисунок 8.23 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в сегменте продажи объектов офисной недвижимости крупные предложения более 501 кв.м дешевле объектов площадью менее 50 кв.м (в среднем 40,3 тыс. руб./кв.м и 54,5 тыс. руб./кв.м соответственно).

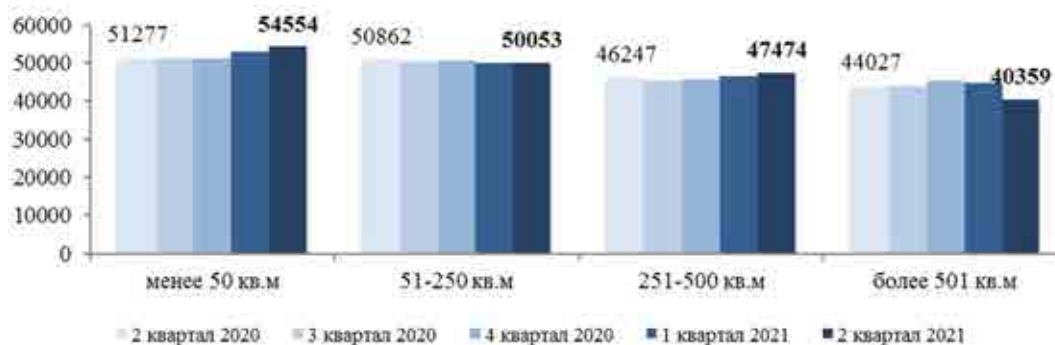


Рисунок 8.24 Динамика среднего значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2020-2021 гг., руб./кв.м

Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,9%-15,6% и в среднем составляет 10,8%¹.

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

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

8.3.8 Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2021 года составляет 121 сут. Максимальный срок экспозиции во 2 квартале 2021 года установлен в Железнодорожном районе – 133 сут. Минимальный срок экспозиции у объектов офисной недвижимости в аренду в Красноглинском районе (109 сут.).

¹ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

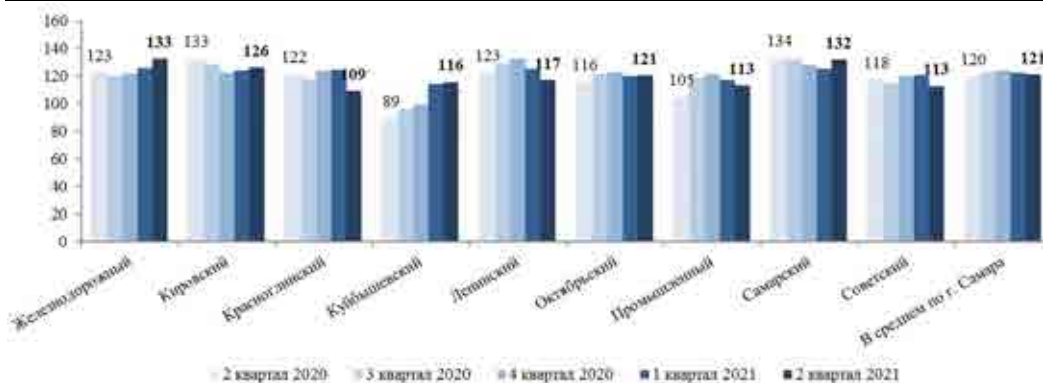


Рисунок 8.25 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2020-2021 гг., сут.

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются объекты офисной недвижимости площадью до 50 кв.м. Средний срок экспозиции таких объектов во 2 квартале 2021 года составляет 118 сут. Наибольшая экспозиция у объектов с площадью более 501 кв.м – 138 сут.

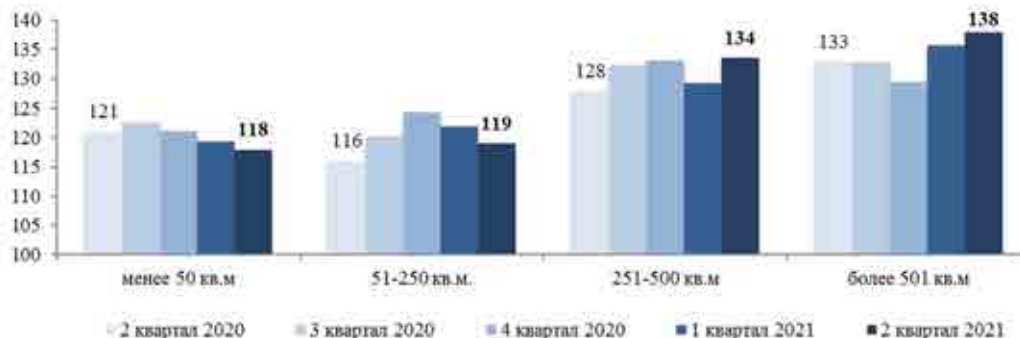


Рисунок 8.26 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2020-2021 гг., сут.

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу во 2 квартале 2021 года составляет 123 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Советском и Октябрьском районах (в среднем 130 сут.), а минимальное среднее значение – в Красноглинском районе (98 сут.).

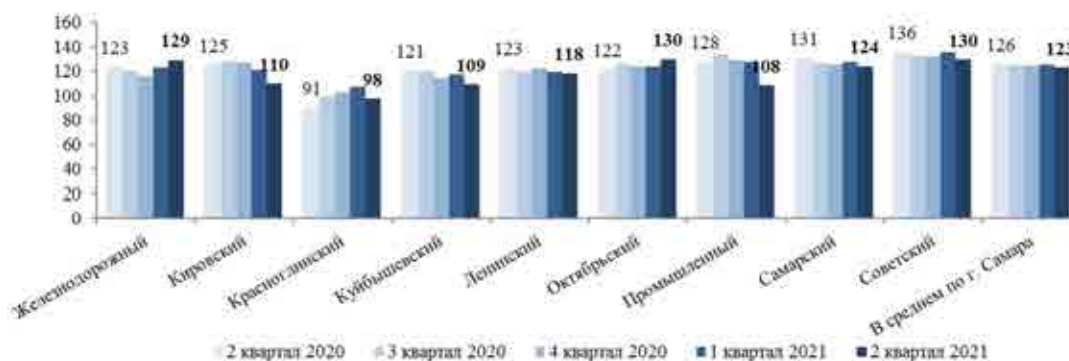


Рисунок 8.27 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2020-2021 гг., сут.

В сегменте продажи наибольшим спросом пользуются небольшие объекты офисной недвижимости. Средний срок экспозиции таких объектов во 2 квартале 2021 года составляет 108 сут. Наибольшая экспозиция у крупных объектов более 501 кв.м – 131 сут.

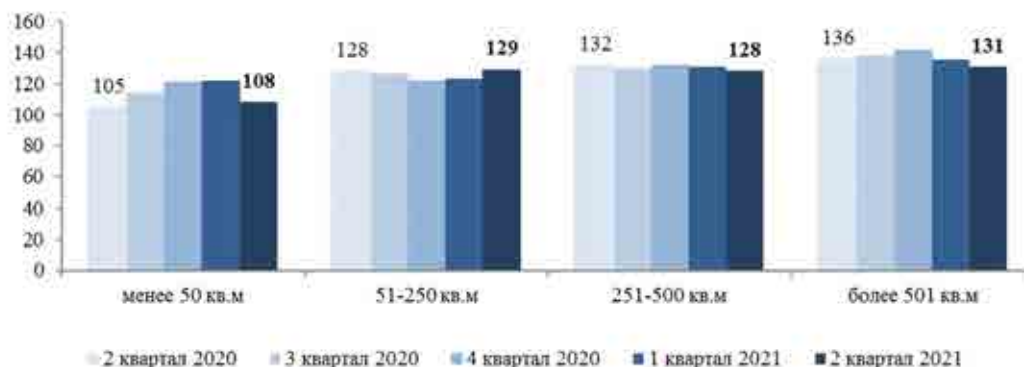


Рисунок 8.28 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2020-2021 гг., сут.

8.3.9 Сновные тенденции рынка офисных площадей г. Самара

СЕГМЕНТ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

- Во 2 квартале 2021 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 44% и 37% соответственно).
- Во 2 квартале 2021 года средняя доля вакантных площадей по городу Самара составила 12,3% — это порядка 56,5 тыс. кв.м.
- Во 2 квартале 2021 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем –793 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С – в среднем 457 руб./кв.м/мес.

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

- По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 29% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).
- Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду во 2 квартале 2021 года составил около 121,7 тыс. кв.м.
- В структуре предложений офисных объектов г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (52%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 4%.
- Снижение арендной ставки (-14,2%) на рынке офисной недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки по городу. И в конце года средняя цена вышла на докризисный уровень 2013 года.

- Средняя арендная ставка на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составила 508 руб./кв.м/мес., что на 0,7% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,3% выше, чем в 1 квартале 2021 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2021 года составляет 121 сут.
- По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 39% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.
- Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу во 2 квартале 2021 года составил около 71,09 тыс. кв.м.
- Во 2 квартале 2021 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв м. до 250 кв.м (62%).
- Как и в сегменте аренды сегмент продажи офисной недвижимости показывал снижение цены предложения (-6,3%) на рынке Самары с 2015 по 2017 год. Однако с начала 2020 года отмечается период небольшого повышения цены предложения и стагнация во 2 квартале 2021 года. И в начале года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.
- Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составил 49,9 тыс. руб./кв.м., что на 0,5% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,2% выше, чем в 1 квартале 2021 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу во 2 квартале 2021 года составляет 123 сут.

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

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведено ниже. Подбор объектов-аналогов далее производится Оценщиком по следующим правилам - выбираются объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемому объекту по следующим факторам:

- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшими корректировками на местоположение при прочих сопоставимых факторах);
- физические характеристики объекта (площадь, тип отделки, класс качества и др.);
- вид использования и назначение.

8.3.10 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

- Местоположение
- Площадь
- Тип отделки
- Наличие ограничений (обременений)
- Правовой статус объекта

8.3.11 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность
- местоположение
- площадь
- наличие коммуникаций
- наличие ограничений (обременений)
- правовой статус объекта

Оценщик решил провести более подробный анализ данных в целях корректного их учета в данной оценке, а также продолжение анализа сегмента рынка объектов оценки.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 460, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 6,0-16,0% в меньшую сторону.

Рисунок 8-29 Корректировка на уторгование

Таблица 460 Стандартные цены офисно-торговой недвижимости свободного назначения (стандартные условия сделки) – Москва, свободный

№	Категория объектов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Центра	0,17	0,05 – 0,18
2	Самостоятельный	1,00	0,07 – 0,17
3	Торговая недвижимость в составе бизнес-центра (МТБ-центр) уровень: Москва и С. Сибирь-Профсоюз	0,74	0,05
4	Торговая недвижимость 500-1000 кв. м – центр	0,08	0,05 – 0,14
5	Торговая недвижимость до 500 кв. м – центр	0,04	0,05 – 0,12

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., табл.460.

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости представлен в Справочнике оценщика недвижимости Том . «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.

Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год

Таблица 77. Ожидаемый рост (падение) рыночных цен в различных сегментах в следующем году. Местные муниципальные ставки. Все учреждения. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный диапазон
1	Москва	2,3%	-3,5% - 8,1%
2	Санкт-Петербург	2,3%	2,6% - 5,6%
3	города с населением более 1 млн. чел. (Москва и Санкт-Петербург)	4,0%	2,6% - 7,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,8%	2,1% - 7,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,0% - 6,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	0,7% - 4,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,0%	-0,8% - 4,8%
8	курортные объекты	12,6%	0,4% - 21,4%
9	сельскохозяйственные регионы	2,5%	-1,5% - 6,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.77.

Местоположение (местонахождение в пределах города). Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади.

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

Рисунок 8-30 *Корректировка на площадь*

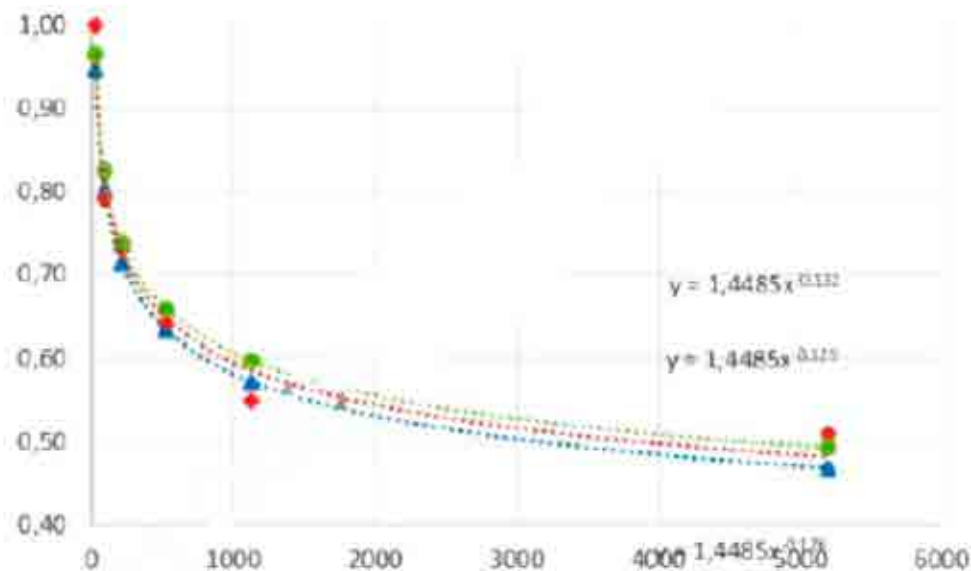


Рисунок 134. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1 000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи. Доверительный интервал.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.134.

Корректировка на этаж расположения. Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от этажа расположения помещения.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 275 корректировка составляет:

Таблица 275. Коэффициенты при определении коэффициентов на этажах расположенных в здании в различных частях объекта оцениваемого недвижимого имущества: города-муниципального округа «Сколково» Московской области (наименование: «Сколково»)

Этаж	Коэффициент			
	1 этаж	2 этаж и выше	Минимум	Максимум
1 этаж	1,00	1,00	0,80	1,20
2 этаж	0,90	1,00	0,80	1,20
3 этаж	0,80	0,90	0,80	1,20
4 этаж	0,70	0,80	0,80	1,20

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 275

8.3.12 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.

Таблица 8-8 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Доля в праве	100%	100%	100%	100%	100%
7	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 247-249	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 175
9	Площадь, кв.м.	136,00	102,90	206,00	395,50	120,00
10	Стоимость, руб.	5 700 000,00	5 000 000,00	7 000 000,00	12 000 000,00	5 000 000,00
11	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	УСН	Включен НДС
12	Стоимость, руб./кв.м.	41 911,76	48 590,86	33 980,58	30 341,34	41 666,67
13	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	34 926,47	48 590,86	33 980,58	30 341,34	34 722,23

14	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
15	Тип отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта
16	Этаж расположения	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
17	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
18	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/271201412/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/271102583/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/269969868/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/250196701/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/264019883/

8.3.13 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 30 000 руб. за один квадратный метр до 50 000 руб. за один квадратный метр.

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

Вывод: Оцениваемые нежилые помещения здания позволяют использовать их без замены конструктивных элементов и перепланировки.

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

Вывод: Законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных целях нет.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

Вывод: По мнению Оценщика, использование объекта в качестве коммерческого является финансово оправданным. С учетом большого спроса на ликвидные помещения нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи объекта в аренду по ставке, отличной нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а собственник только получает вознаграждение за пользование помещениями. Следовательно, указанный выше вариант использования объекта для собственника являются финансово оправданными.

Максимальная продуктивность. На этапе максимальной продуктивности Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта Оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

Вывод: Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта (локальное местоположение, удаленность/близость от/к метро, застройку квартала, занимаемый этаж, функциональное назначение, особенность доступа и входа, конструктивно-планировочное решение), а также наиболее вероятное его позиционирование на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта недвижимости в следующем качестве: Помещение свободного назначения.

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

10.1.1 Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

обстоятельствах;

- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

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

фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

10.1.3 Затратный подход

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются

федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

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

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

10.2 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 18 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

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

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

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

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение;
- физические характеристики;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с объектами недвижимости (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с объектами недвижимости (был ли представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на объекты недвижимости за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

11.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

11.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже), сопоставимых с объектом оценки.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

Объекты – аналоги использовавшиеся для расчета справедливой стоимости объекты оценки представлены в таблице ниже.

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднее квадратичное отклонение;

\bar{x} – среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹.

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

11.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Доля в праве	100%	100%	100%	100%	100%
7	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 247-249	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 175
9	Площадь, кв.м.	136,00	102,90	206,00	395,50	120,00
10	Стоимость, руб.	5 700 000,00	5 000 000,00	7 000 000,00	12 000 000,00	5 000 000,00
11	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	УСН	Включен НДС
12	Стоимость, руб./кв.м.	41 911,76	48 590,86	33 980,58	30 341,34	41 666,67
13	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	34 926,47	48 590,86	33 980,58	30 341,34	34 722,23
14	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

15	Тип отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта
16	Этаж расположения	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
17	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
18	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/271201412/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/271102583/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/269969868/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/250196701/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/264019883/

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.*

При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).

11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на долевую собственность объекта

Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости как правило стоит дороже, чем доля в праве на объект коммерческой недвижимости при прочих равных характеристиках (тип и класс качества, состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь). Объектом оценки является Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170, необходимо введение корректировки.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости <u>при их совместной продаже по согласию всех сособственников</u>			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,83	0,98	0,88

В рамках данного Отчета поправка составит **-12,00%**.

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 460, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 6,0-16,0% в меньшую сторону.

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

Таблица 460 Стандартные цены офисно-торговой недвижимости свободного назначения

№	Категория торгов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Аренда	0,17	0,05 - 0,18
2	Склад и логистика	1,26	0,07 - 0,17
3	Торговая недвижимость для розничной торговли (ритейл)	0,74	0,05 - 0,25
4	Торговая недвижимость 500-1000 кв. м.	2,08	0,05 - 0,14
5	Торговая недвижимость до 500 кв. м.	0,74	0,05 - 0,12

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., табл.460.

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

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Актуально на дату оценки, апрель 2022 г. г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на физическое состояние объекта

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

По фотографиям, представленным в аналогах, физическое состояние можно идентифицировать как «хорошее». Введение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на площадь объекта

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

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

Рисунок 11-2 Корректировка на площадь

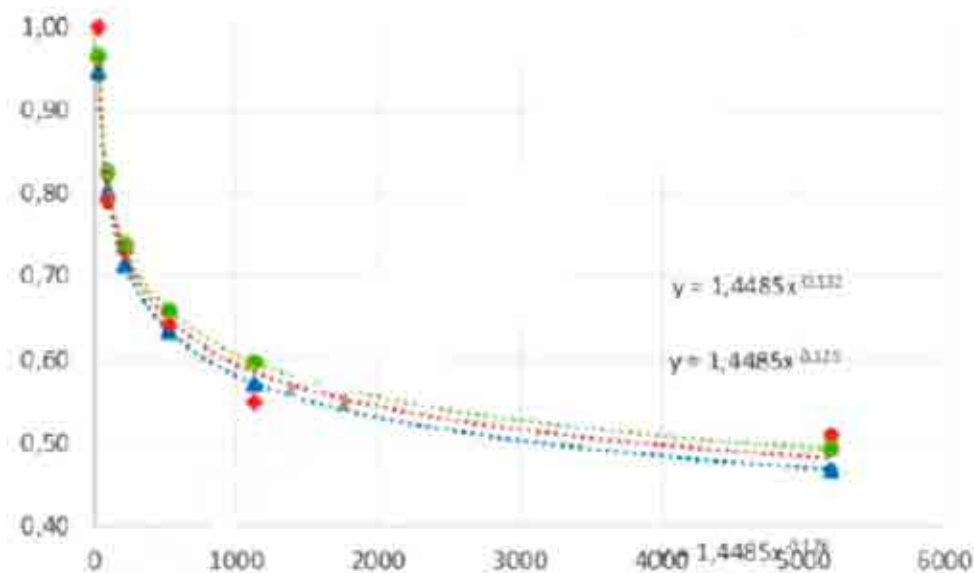


Рисунок 134. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1 000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи. Доверительный интервал

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.134.

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

Корректировка на состояние отделки

Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

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

Степень износа зданий	Степень износа инфраструктуры	Степень износа технических средств	Степень износа основных средств	Степень износа инструментов работы
100%	100%	100%	100%	100%
100%	100%	100%	100%	100%
100%	100%	100%	100%	100%
100%	100%	100%	100%	100%
100%	100%	100%	100%	100%
100%	100%	100%	100%	100%

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

Корректировка этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных пажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 275 корректировка составляет:

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-33-0422-02 от 08 апреля 2022 года
 Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

Таблица 2.5 Коэффициенты корректировки на этажность и расположение для объектов в различных условиях (объекты-аналоги и объект оценки)

Город: Московская область, г. Истринский район, с/пос. Истринское, д. Истринское, д. 10/1 (Истринское)

Этажность объекта	Этажность			
	1 этаж	2 этаж и выше	Цокольный этаж	Гараж
1 этаж	1,00	1,00	1,00	1,00
2 этаж и выше	0,91	1,00	1,00	1,00
Цокольный этаж	0,97	0,91	1,00	1,00
Гараж	0,99	0,77	1,00	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 275

Подобранные объекты аналоги как и объект оценки расположены на цокольном этаже, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

11.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднее квадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹.

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

11.5.1 Нежилое помещение 63:01:0000000:30170

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 247-249	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 175
2	Цена предложения по объявлению, руб.		5 700 000	5 000 000	7 000 000	12 000 000	5 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	136,00	102,90	206,00	395,50	120,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		41 911,76	48 590,86	33 980,58	30 341,34	41 666,67
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		34 926,47	48 590,86	33 980,58	30 341,34	34 722,23
5	Среднее значение, руб./кв.м		36 512,30				
	Коэффициент вариации		19,18%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 926,47	48 590,86	33 980,58	30 341,34	34 722,23
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Корректировка ед. цены		-3 841,91	-5 344,99	-3 737,86	-3 337,55	-3 819,45
	Скорректированная ед. цена		31 084,56	43 245,87	30 242,72	27 003,79	30 902,78

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		31 084,56	43 245,87	30 242,72	27 003,79	30 902,78
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		31 084,56	43 245,87	30 242,72	27 003,79	30 902,78
10	Местоположение	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 247-249	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 175
	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		31 084,60	43 245,90	30 242,70	27 003,80	30 902,80
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		31 084,60	43 245,90	30 242,70	27 003,80	30 902,80
12	Доля в праве	50%	100%	100%	100%	100%	100%
	Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		-3730,15	-5189,51	-3629,12	-3240,46	-3708,34

	Скорректированная ед. цена		27 354,45	38 056,39	26 613,58	23 763,34	27 194,46
13	Площадь, кв.м	457,80	136,0	102,9	206,0	395,5	120,0
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,6572	0,7686	0,7967	0,7285	0,6697	0,7811
	Корректировка		-14,49%	-17,51%	-9,79%	-1,87%	-15,86%
	Корректировка ед. цены		-3 963,66	-6 663,67	-2 605,47	-444,37	-4 313,04
	Скорректированная ед. цена		23 390,79	31 392,72	24 008,11	23 318,97	22 881,42
14	Тип отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта
	Корректировка		0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-3 139,27	0,00	-2 331,90	0,00
	Скорректированная ед. цена		23 390,79	28 253,45	24 008,11	20 987,07	22 881,42
15	Этаж расположения	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
	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		23 390,79	28 253,45	24 008,11	20 987,07	22 881,42
	Среднее значение, руб./кв.м		23 904,17				
16	Коэффициент вариации		11,21%				
17	Число внесенных корректировок	17,00	3	4	3	4	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-11 535,7	-20 337,4	-9 972,5	-9 354,3	-11 840,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-27,52%	-41,85%	-29,35%	-30,83%	-28,42%

		1,00	0,176	0,235	0,176	0,235	0,176
		25,56	5,682	4,255	5,682	4,255	5,682
20	Удельный вес	1,00	0,222	0,166	0,222	0,166	0,222
21	Удельная стоимость		5 192,76	4 690,07	5 329,80	3 483,85	5 079,68
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	23 776,16					

11.5.2 Расчет стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	Справедливая стоимость объекта по сравнительному подходу, 100% доли, руб., без НДС	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, доля в праве 1/2, руб., без НДС
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	457,80	23 776,16	10 884 726,05	5 442 363,03
Итого:							5 442 363,03

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265 рассчитанная сравнительным подходом, на 08 апреля 2022 года без НДС составляет:

5 442 363,03 руб. (Пять миллионов четыреста сорок две тысячи триста шестьдесят три рубля 03 копейки)

12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

12.1 Методика расчета

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

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

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

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

- Потенциальный валовый доход (ПВД) – это максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект исходя из условий, сложившихся на соответствующем рынке;
- Действительный валовый доход (ДВД) – это доход, приносимый объектом с учетом реальных потерь и недополучений;
- Чистый операционный доход (ЧОД) – это та часть ДВД, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

К операционным расходам относят:

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

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

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

12.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м. в год).

12.3 Подбор объектов-аналогов

Оценщиком был использован материал по аренде сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

Объекты – аналоги использовавшиеся для расчета справедливой стоимости объекты оценки представлены в таблице ниже.

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

s_n – среднее квадратичное отклонение;

\bar{x} – среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹.

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

12.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.
5	Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
6	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Первомайская ул., 25	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 221	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Самарская ул., 51	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Самарская ул., 165	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 10А
	Доля в праве	100%	100%	100%	100%	100%
10	Площадь, кв.м.	362,00	240,00	437,00	121,00	179,00
11	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	Включен НДС	УСН
12	Арендная плата, руб./кв.м. в год	4 800,00	4 200,00	4 119,00	5 951,00	6 000,00
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	4 000,00	4 200,00	4 119,00	4 959,17	6 000,00
14	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
15	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
16	Тип отделки	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта
17	Этаж расположения	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж

18	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
19	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/commercial/240975546/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/271596101/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/258989672/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/256789860/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/196759788/

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.*

По всем объектам аналогам проведено телефонное интервью. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации интервью на основе объявлений (скриншотов).

12.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 472, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 6,0-13,0% в меньшую сторону.

Рисунок 12-1 **Корректировка на уторгование**

Таблица 172. Ссылки на предельно ставки оценочно-торговой недвижимости по различным категориям на территории (далее Объекты сравнения) Республики

№	Категория городов	Средняя ставка	Различительный индекс
1	Москва	0,18	0,14
2	Санкт-Петербург	0,18	0,08
3	Город с населением населения более 1 млн. чел. (далее: Москва р.г. Санкт-Петербург)	0,10	0,08
4	Город с населением 500-1000 тыс. чел.	0,18	0,12
5	Город с населением до 500 тыс. чел.	0,18	0,12

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

В рамках данного Отчета поправка составит **-10,00%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

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

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том , «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 136, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 12-2 Корректировка на площадь

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

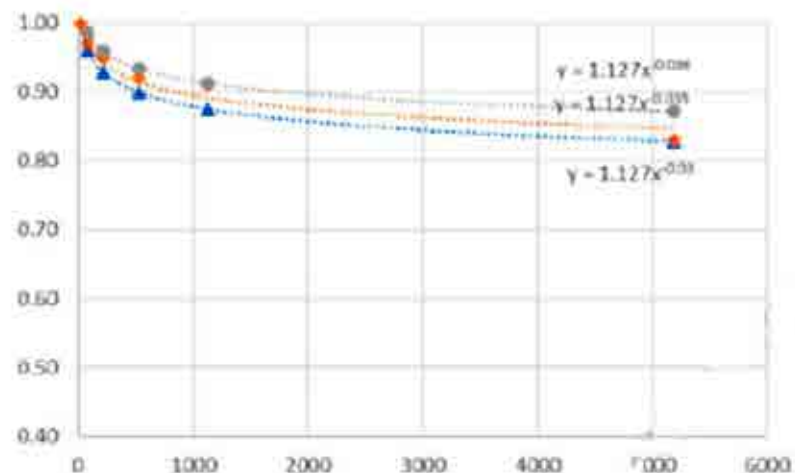


Рисунок 136. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки. Доверительный интервал.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.136.

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

Корректировка на состояние отделки

Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

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

Состояние отделки (классификация)	Коэффициент отклонения от базиса	Коэффициент отклонения от базиса (с поправкой)	Средний коэффициент отклонения от базиса	Корректирующий коэффициент
Низкая	0.80	0.85	0.82	1.22
Средняя	0.90	0.95	0.92	1.09
Средне-высокая	1.00	1.00	1.00	1.00
Высокая	1.10	1.15	1.12	0.89
Очень высокая	1.20	1.25	1.22	0.82

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

Корректировка этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных пажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл.276 корректировка составляет:

Таблица 276 – корректировки коэффициентов к объекту расположения для учета этажа здания в объекте офисно-торговой недвижимости

Генеральный директор ООО «ОКБС» Александр Александрович Мухоморов и Сергей Петрович Мухоморов

Этаж расположения	аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	подвал	цокольный этаж
1 этаж	1,00	0,85	1,10	0,87
2 этаж и выше	1,10	1,00	1,14	0,88
Цоколь	0,88	0,88	1,00	0,83
Подвал	0,88	0,70	0,81	0,83

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

Подобранные объекты аналоги как и объект оценки расположены на цокольном этаже, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на состав арендной ставки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В подобранных объектах аналогах указана базовая (чистая) арендная ставка, введение корректировки на состав арендной ставки не требуется.

12.5 Определение стоимости объектов оценки

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹.

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

12.5.1 Нежилое помещение 63:01:0000000:30170

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Первомайская ул., 25	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 221	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Самарская ул., 51	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Самарская ул., 165	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 10А
2	Цена предложения по объявлению, руб.		4 800	4 200	4 119	5 951	6 000
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	362,00	240,00	437,00	121,00	179,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		4 800,00	4 200,00	4 119,00	5 951,00	6 000,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 000,00	4 200,00	4 119,00	4 959,17	6 000,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 655,63				
	Коэффициент вариации		18,05%				
6	Имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 000,00	4 200,00	4 119,00	4 959,17	6 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-400,00	-420,00	-411,90	-495,92	-600,00

	Скорректированная ед. цена		3 600,00	3 780,00	3 707,10	4 463,25	5 400,00
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 600,00	3 780,00	3 707,10	4 463,25	5 400,00
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 600,00	3 780,00	3 707,10	4 463,25	5 400,00
10	Этаж расположения	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 600,0	3 780,0	3 707,1	4 463,3	5 400,0
11	Местоположение	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Первомайская ул., 25	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 221	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Самарская ул., 51	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Самарская ул., 165	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 10А
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 600,00	3 780,00	3 707,10	4 463,30	5 400,00
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 600,00	3 780,00	3 707,10	4 463,30	5 400,00
13	Площадь, кв.м	457,80	362,0	240,0	437,0	121,0	179,0
	свободный член	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270
	степень	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330
	у	0,9207	0,9279	0,9405	0,9221	0,9620	0,9497
	Корректировка		-0,78%	-2,11%	-0,15%	-4,29%	-3,05%
	Корректировка ед. цены		-28,08	-79,76	-5,56	-191,48	-164,70
	Скорректированная ед. цена		3 571,92	3 700,24	3 701,54	4 271,82	5 235,30
14	Тип отделки	Требуется косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта
	Корректировка		-10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		-357,19	0,00	0,00	-427,18	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 214,73	3 700,24	3 701,54	3 844,64	5 235,30
	Среднее значение, руб./кв.м		3 939,29				
15	Коэффициент вариации		19,36%				
16	Число внесенных корректировок	12,00	3	2	2	3	2
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-785,3	-499,8	-417,5	-1 114,5	-764,7
18	Относительная величина внесенных корректировок		-16,36%	-11,90%	-10,14%	-18,73%	-12,75%
		1,00	0,250	0,167	0,167	0,250	0,167
		25,96	4,000	5,988	5,988	4,000	5,988
19	Удельный вес	1,00	0,154	0,231	0,231	0,154	0,231

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-33-0422-02 от 08 апреля 2022 года
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

20	Удельная стоимость		495,07	854,76	855,06	592,07	1 209,35
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	4 006,31					

12.6 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

12.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 77, значение среднегодового роста цен для объектов свободного назначения составляет:

Таблица 77. Среднегодовой рост (падении) рыночных цен (арендных ставок) в следующем году. Местные рыночные ставки. Все регионы. Объекты свободного назначения

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный диапазон
1	Москва	2,3%	-1,0% - 6,4%
2	Санкт-Петербург	3,2%	0,6% - 5,8%
3	города с населением более 1 млн. чел. (Москва и Санкт-Петербург)	4,0%	0,0% - 7,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	3,8%	-2,1% - 7,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,0% - 6,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,6%	-0,7% - 6,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	-0,8% - 6,8%
8	курортные поселки	12,8%	0,4% - 21,4%
9	сельскохозяйственные регионы	2,5%	-1,5% - 6,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.77.

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

Определение поправок на возможную недозагрузку Объекта выполнено исходя из того, что анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предусматривает теоретическую 100% загрузку, поэтому эксперты связали возможную недозагрузку помещений Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для помещений подобного класса. Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды помещений достаточно редки, однако эксперты предпочли заложить риск недополучения арендной платы при сборе.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 9, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 7,7-17,3%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,5% как среднее значение.

Таблица 9 Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Без расщепления. Объекты общего назначения

№	Категория объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,0%	8,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	8,5%	5,0%	12,5%
3	города с населением более 1 млн чел. (Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	7,0%	17,0%
4	города с населением 500-1000 тыс чел. в среднем по стране (города)	12,0%	8,0%	16,0%
5	города с населением 250-500 тыс чел. в среднем по стране (нег. центры)	15,0%	7,0%	22,0%
6	города с населением до 250 тыс чел. в среднем по стране (нег. центры)	16,0%	9,0%	23,0%
7	города с населением до 50 тыс чел. в среднем по стране (нег. центры)	18,0%	7,0%	28,0%
8	курортные регионы	16,0%	2,0%	28,0%
9	далеко расположенные регионы	15,0%	18,0%	15,0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.9.

12.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

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

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.

3.2. Закладка отверстий и 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, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

10. Центральное отопление:

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

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

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

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

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

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

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

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

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

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

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

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

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

- 12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.
- 12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
- 12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
- 12.5. Замена небольших участков трубопроводов.
- 12.6. Ремонт и замена арматуры.
- 12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и. др.).

13. Горячее водоснабжение:

- 13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
- 13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
- 13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

14. Электроосвещение и связь:

- 14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
- 14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
- 14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
- 14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

15. Автомобильные пути:

- 15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
- 15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.
- 15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
- 15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.01.2022 г.\)](#)



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

Включают расходы:

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,39	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,41	0,28
3	Складские помещения и здания	0,18	0,34	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,38	0,24

Примечание:

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

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

12.10 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 17.01.2022 г.)



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

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

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

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

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

Итоги расчетов StatRielт 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	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

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-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

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

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 11,00% как среднее значение коэффициента капитализации для «Торговых помещений и зданий» и «Офисных и других общественных помещений и зданий» ввиду возможности использования объекта оценки в различных назначениях.

12.11 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 77, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 77. Среднегодовой рост (изменение) рыночных цен (арендных ставок) в среднем году. Местные юридические ставки. Все учреждения. Объекты свободной собственности

№	Категория городов	Среднее значение	Распределительный коэффициент
1	Москва	2,3%	-1,0%
2	Санкт-Петербург	2,2%	-0,9%
3	города с населением более 1 млн. чел. входят Москва и с Санкт-Петербургом	4,0%	0,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,8%	-2,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,3%	-0,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,0%	-0,8%
8	курортные объекты	12,8%	0,4%
9	сельскохозяйственные районы	2,5%	-1,5%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 4%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,00%.

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

12.12 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	457,80	457,80	457,80	457,80	457,80
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 006,31	4 166,56	4 333,22	4 506,55	4 686,81
Потенциальный валовой доход в год, руб.	1 834 088,72	1 907 451,17	1 983 748,12	2 063 098,59	2 145 621,62
Потери при сборе арендной платы, руб.	229 261,09	238 431,40	247 968,52	257 887,32	268 202,70
Действительный валовой доход, руб.	1 604 827,63	1 669 019,77	1 735 779,60	1 805 211,27	1 877 418,92
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>449 351,74</i>	<i>467 325,54</i>	<i>486 018,29</i>	<i>505 459,16</i>	<i>525 677,30</i>
Операционные расходы	449 351,74	467 325,54	486 018,29	505 459,16	525 677,30
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	1 155 475,89	1 201 694,23	1 249 761,31	1 299 752,11	1 351 741,62
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,00%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,933	0,811	0,705	0,613	0,572
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 078 059,01	974 574,02	881 081,72	796 748,04	
Сумма текущих стоимостей	3 730 462,79				
Ставка капитализации, %	11,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	12 288 560,18				
Текущая стоимость реверсии, руб.	7 029 056,42				
Сумма текущих стоимостей	10 759 519,21				

Справедливая стоимость объекта по доходному подходу, 100% доли, руб., без НДС	10 759 519,21				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, доля в праве 1/2, руб., без НДС	5 379 759,61				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265 рассчитанная доходным подходом, на 08 апреля 2022 года без НДС составляет:

5 379 759,61 руб. (Пять миллионов триста семьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят девять рублей 61 копейка)

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

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

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

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

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

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

В соответствии с теорией оценки, наиболее эффективным методом оценки справедливой стоимости объектов недвижимости считается сравнительный подход. Сравнительный подход позволяет получить адекватную стоимость объекта недвижимости в том случае, если для проведения метода сравнения продаж используются объекты сравнения, сопоставимые с оцениваемым объектом по функциональному назначению, местоположению, площади и другим параметрам, а также имеется достаточное количество объектов сравнения.

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

Наименование факторов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
учет влияния рыночной ситуации	0,00	0,50	0,50
учет специфических особенностей объекта	0,00	0,40	0,60
наличие достоверной информации	0,00	0,50	0,50
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,50	0,50
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,70	0,30
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,60	0,40
Итоговое значение весов	0,00	0,50	0,50

Источник информации: расчёт Оценщика

13.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 0,50.

Доходный подход – 0,50.

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб., округленно
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Не применялся	0,00	5 442 363,03	0,50	5 379 759,61	0,50	5 411 061,32	5 411 000,00
	Итого:											5 411 000,00

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265 на 08 апреля 2022 года без НДС составляет округленно:

5 411 000,00 руб. (Пять миллионов четыреста одиннадцать тысяч рублей 00 копеек)

14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительным соглашением №33 от 28 марта 2022 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170).

Оценка проведена по состоянию на 08 апреля 2022 года и представлена в Отчете об оценке №800-105-33-0422-02 от 28 марта 2022 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 стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.


В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 08 апреля 2022 года составляет без НДС округленно:

5 411 000,00 руб. (Пять миллионов четыреста одиннадцать тысяч рублей 00 копеек)¹³

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	5 411 000,00

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»


 В.Д. Филатов/
 В.Д. Филатов/
 08 апреля 2022 года

¹³ 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);

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

15.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-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.

15.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/>).

16 ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
07.02.2022 07-00468/22@
г.т. (495) 917-13-24, ф.т. (495) 765-0-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

№ _____
на № б/н _____ от 04.02.2022 _____

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

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

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

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Абушинова Байрта Васильевна
(495) 531-08-00 (17-44)



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

28.03.2022 №52-03/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **28.03.2022**

Дата составления выписки **28.03.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

28.03.2022 №51-03/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **28.03.2022**

Дата составления выписки **28.03.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ 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
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

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



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



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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

ИНН 7701951014

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

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

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



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

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



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



ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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





ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1 « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

012371 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3

« 09 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » апреля 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

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

003118 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бункин

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

011678 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3 « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Муратов Алексей Сергеевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

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

014444 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бункин

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

011679 - KA2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 28.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
28.03.2022 № 99/2022/45774559	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	63:01:0000000:30170
Номер кадастрового квартала:	63:01:0000000
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/0001:06:0905:265:0:0/П01:001.0,002.0,003.0,004.0,036.0,Т94:001.0,002.0,003.0,004.0,005.0,006.0,007.0,008.0,009.0,010.0,011.0,012.0,013.0,014.0,015.0,016.0,017.0,018.0,019.0,020.0,023.0,024.0,025.0,026.0,027.0,028.0,029.0,030.0,031.0,032.0,033.0,034.0,035.0,036.0,037.0,038.0,039.0
Адрес:	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265
Площадь:	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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

МП

Помещение	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
28.03.2022 № 99/2022/45774559	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	63:01:0000000:30170
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
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

Государственный регистратор		ФТИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	<small>(или объекта недвижимости)</small>	Всего листов выписки: <u> </u>
28.03.2022 № 99/2022/45774559			
Кадастровый номер:	63:01:0000000:30170		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФТИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

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

Помещение		<small>(или объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
28.03.2022 № 99/2022/457774559		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		63:01:0000000:30170	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Кошарский Андрей Исаакович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-01/01-128/2004-576 от 29.12.2004, 1/2		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение		<small>(или объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
28.03.2022 № 99/2022/457774559		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		63:01:0000000:30170	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 63-63-01/570/2014-514 от 16.06.2014, 1/2		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			



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.

МП

63-АМ № 157390

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.



САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Помещение _____
(вид объекта учета)
 _____ Нежилое помещение _____
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Садовая
Номер дома	265	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	н1	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Ленинский, ул. Садовая, д. 265	

Самарский филиал
 Федерального государственного унитарного предприятия

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-49264 (36:401:001:000599060)
Кадастровый номер	

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

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

Входящий № Ф3 17138

Паспорт составлен по состоянию на « 24 » апреля 2006 года

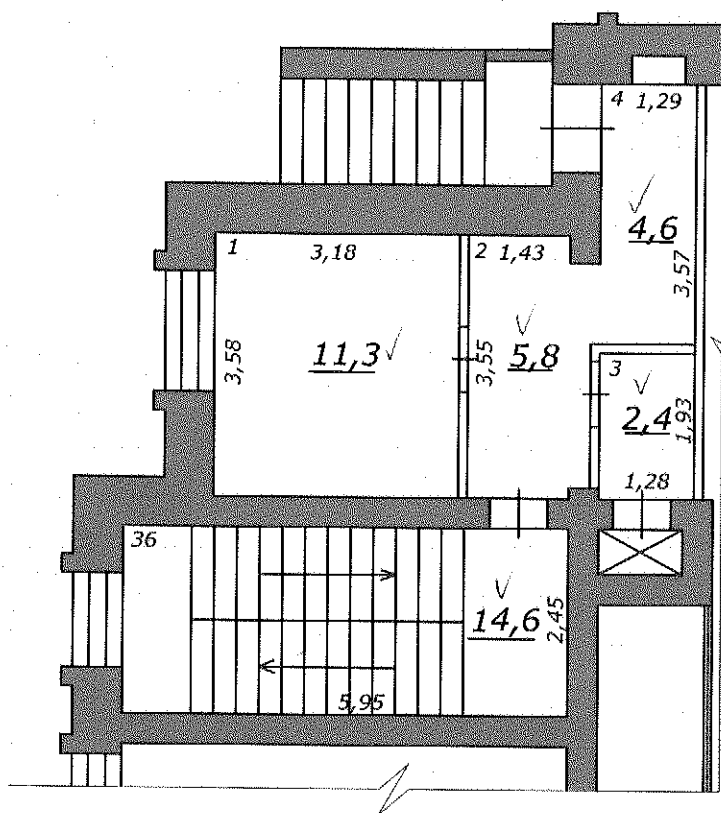


Главный инженер _____ (Глаженков Н. Г.)
(подпись) (Фамилия И.О.)



План 1 этажа

H-3,00



Копия по сост. на 24.04.2006 г.

Самарский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»

Позэтажный план нежилого помещения

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Главный инженер	Глаженков И.Г.	<i>[Signature]</i>	
Начальник ПО	Лысенкова Т.А.	<i>[Signature]</i>	
Инженер	Землянкина Е.Г.	<i>[Signature]</i>	26.04.2012

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

Лист	2
Листов	4
Мащ. 1:100	

2. Сведения о принадлежности

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

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

3. Техническое описание помещения

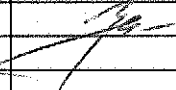
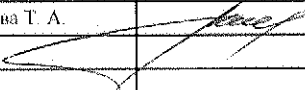
Назначение	<u>Нежилое</u>
Номер помещения	<u>п1</u>
Литера	<u>А</u>
Этаж	<u>Ц, 1</u>
Общая площадь	<u>457.80</u>
Основная площадь	<u>225.20</u>

Действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 52475 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость на 24 апреля 2006 г. 592968 руб.

Коэффициент удорожания 11.30

4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
24.04.2006	Землянкина Е. Г.		Лысенкова Т. А.	

5. Экспликация площади помещений

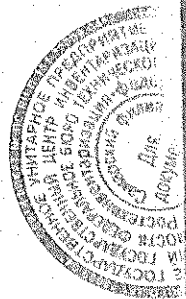
Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещения, кв.м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перестроенная) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых планировочных элементов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Ц		н1	Нежилое помещение	1	Помещение		11.2	11.2				11.2		2.90		
					2	Коридор		4.7	4.7				4.7		2.90		
					3	Подсобное помещение		5.0	5.0				5.0		2.90		
					4	Коридор		7.5	7.5				7.5		2.90		
					5	Подсобное помещение		1.8	1.8				1.8		2.90		
					6	Помещение		16.5	16.5			16.5			2.90		
					7	Помещение		18.3	18.3			18.3			2.90		
					8	Коридор		26.4	26.4				26.4		2.90		
					9	Подсобное помещение		5.5	5.5				5.5		2.90		
					10	Помещение		12.2	12.2				12.2		2.90		
					11	Помещение		51.4	51.4			51.4			2.90		
					12	Коридор		10.3	10.3				10.3		2.90		
					13	Коридор		5.2	5.2				5.2		2.90		
					14	Помещение		40.3	40.3			40.3			2.90		
					15	Санузел		1.5	1.5				1.5		2.90		
					16	Санузел		1.5	1.5				1.5		2.90		
					17	Санузел		1.3	1.3				1.3		2.90		
					18	Коридор		5.4	5.4				5.4		2.90		

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

Литера по плану	Этаж	Семья	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещения, кв.м.						Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перестроенная) площадь, кв.м.	Примечание	
								с учетом открытых неоткрытых элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная				открытых неоткрытых элементов
1			5		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				Коридор	19			4.4	4.4				4.4		2.90		
				Коридор	20			9.5	9.5				9.5		2.90		
				Коридор	23			10.1	10.1				10.1		2.90		
				Гардеробная	24			7.1	7.1				7.1		2.90		
				Помещение	25			46.2	46.2			46.2			2.90		
				Помещение	26			8.4	8.4				8.4		2.90		
				Электрощитовая	27			7.2	7.2				7.2		2.90		
				Подсобное помещение	28			3.0	3.0				3.0		2.90		
				Кабинет	29			11.3	11.3			11.3			2.90		
				Коридор	30			2.7	2.7				2.7		2.90		
				Санузел	31			2.3	2.3				2.3		2.90		
				Помещение	32			1.8	1.8				1.8		2.90		
				Подсобное помещение	33			8.9	8.9				8.9		2.90		
				Лестница	34			15.0	15.0				15.0		2.90		
				Подсобное помещение	35			12.0	12.0				12.0		2.90		
				Коридор	36			10.0	10.0				10.0		2.90		
				Помещение	37			3.3	3.3				3.3		2.90		
				Помещение	38			8.7	8.7			8.7			2.90		
				Помещение	39			21.2	21.2			21.2			2.90		
				Итого на этаже:				419.1	419.1			213.9	203.2				

* - значение площади рассчитывается с учетом прощелки в соответствии с п. 3.17 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минздравстроя от 4 августа 1988 года №37
 ** - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным кодексом РФ (Федеральный закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещения, кв. м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перестроенная) площадь, кв. м	Примечание	
							с учетом открытых неотапливаемых помещений	открытых неотапливаемых помещений	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная				открытых неотапливаемых помещений
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	1				Помещение			11.3	11.3			11.3			3.00		
					Коридор			5.8	5.8				5.8		3.00		
					Коридор			2.4	2.4				2.4		3.00		
					Коридор			4.6	4.6				4.6		3.00		
					Лестница			14.6	14.6				14.6		3.00		
					Итого на этаже			38.7	38.7			11.3	27.4				
					Итого в помещении			457.8	457.8			225.2	232.6				



Итого в документе проинформировано,
проинформировано и определено печатью
листов

Свободное назначение, 120 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 175



120 м² **-1 из 9** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Продаётся универсальное помещение в центре города (Полевая/Арцыбушевская). Высокий трафик. Парковка.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	5 000 000 ₽
Ставка	41 667 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 833 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

5 000 000 ₽

+7 938 699-58-31

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Огни Самары

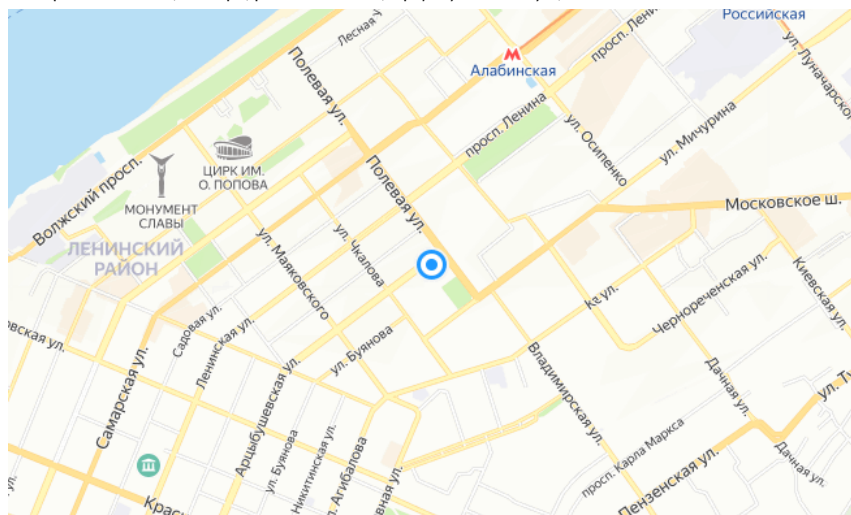
Документы проверены



РИЕЛТОР

Александр Сергеевич**Довлад**

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 175

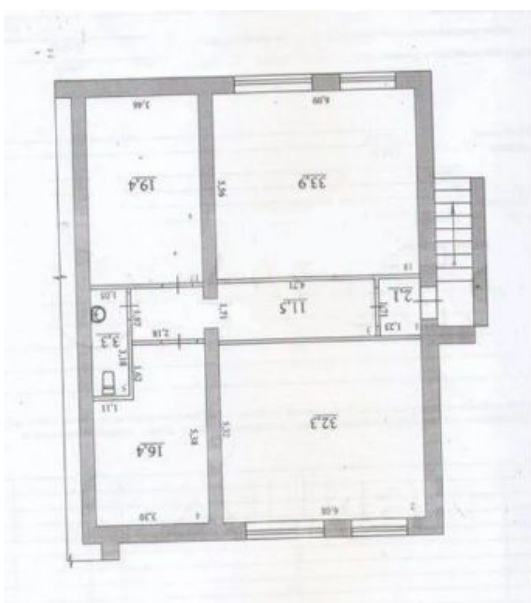
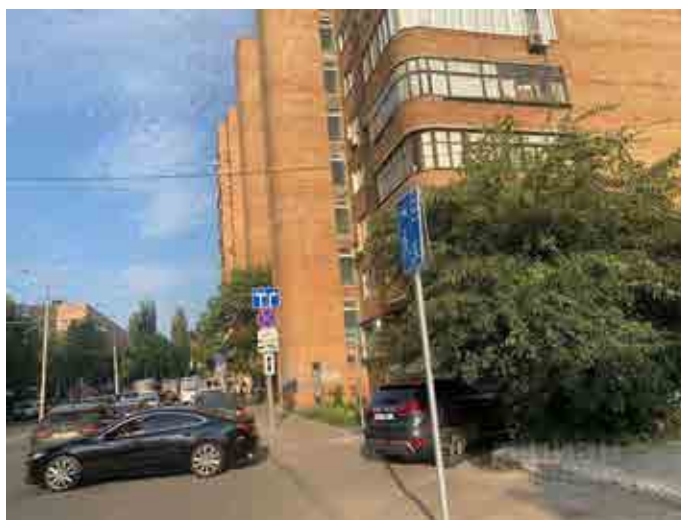


Общая площадь	120 м²
---------------	--------

О доме

Год постройки	1982
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	9
Квартир	260

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



Свободное назначение, 395,5 м²

в ЖК «Верхняя Полевая», Пушкина 223, сдан

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

Российская · 4 мин. на транспорте Московская · 4 мин. на транспорте

Алабинская · 14 мин. пешком

**395,5 м²**

Площадь

-1 из 10

Этаж

Свободно

Помещение

Продам помещение свободного назначения с отдельным входом, расположенное на цокольном этаже. 1-я линия, отдельный вход, индивидуальное отопление. Отличная транспортная доступность. Помещение светлое, высокие потолки. Установлены пожарная и охранная сигнализации, система вентиляции. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Подходит под кафе, чайную, фитнес-центр, салон красоты, выставочный зал или офис.

Возможное назначение

Отзыв о сайте


12 000 000 ₽

УСН

+7 958 734-64-37**+7 958 734-66-56**

Галина Ларина



 **Офис** **Торговая площадь** **Производство**

Ещё: кафе/ресторан, бытовые услуги, выставка, фитнес

Остались вопросы по объявлению?Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.[Позвонить](#)**Условия сделки**

Цена	12 000 000 Р
Ставка	30 342 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

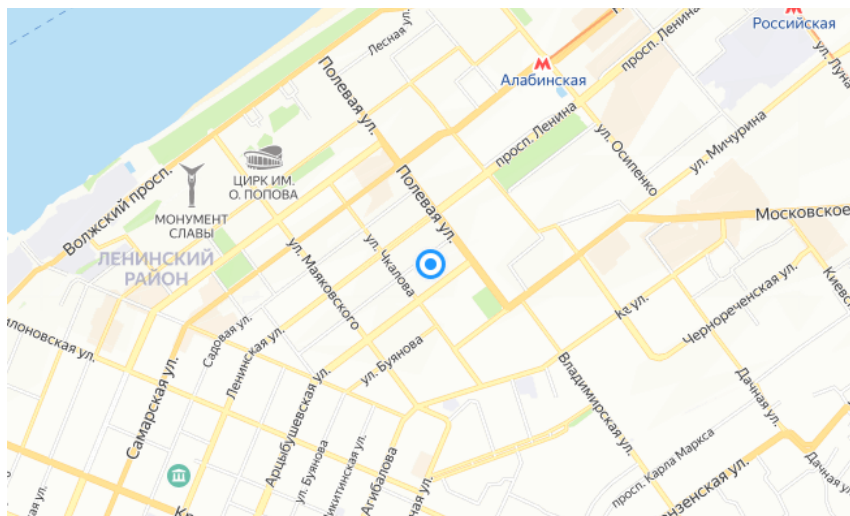
[Уточнить условия](#)**Общая информация**

Номер налоговой	15
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,2 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	2

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

Российская 4 мин. на транспорте Московская 4 мин. на транспорте

Алабинская 14 мин. пешком



Год постройки	2008
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	395,5 м²
Статус участка	В собственности

О доме

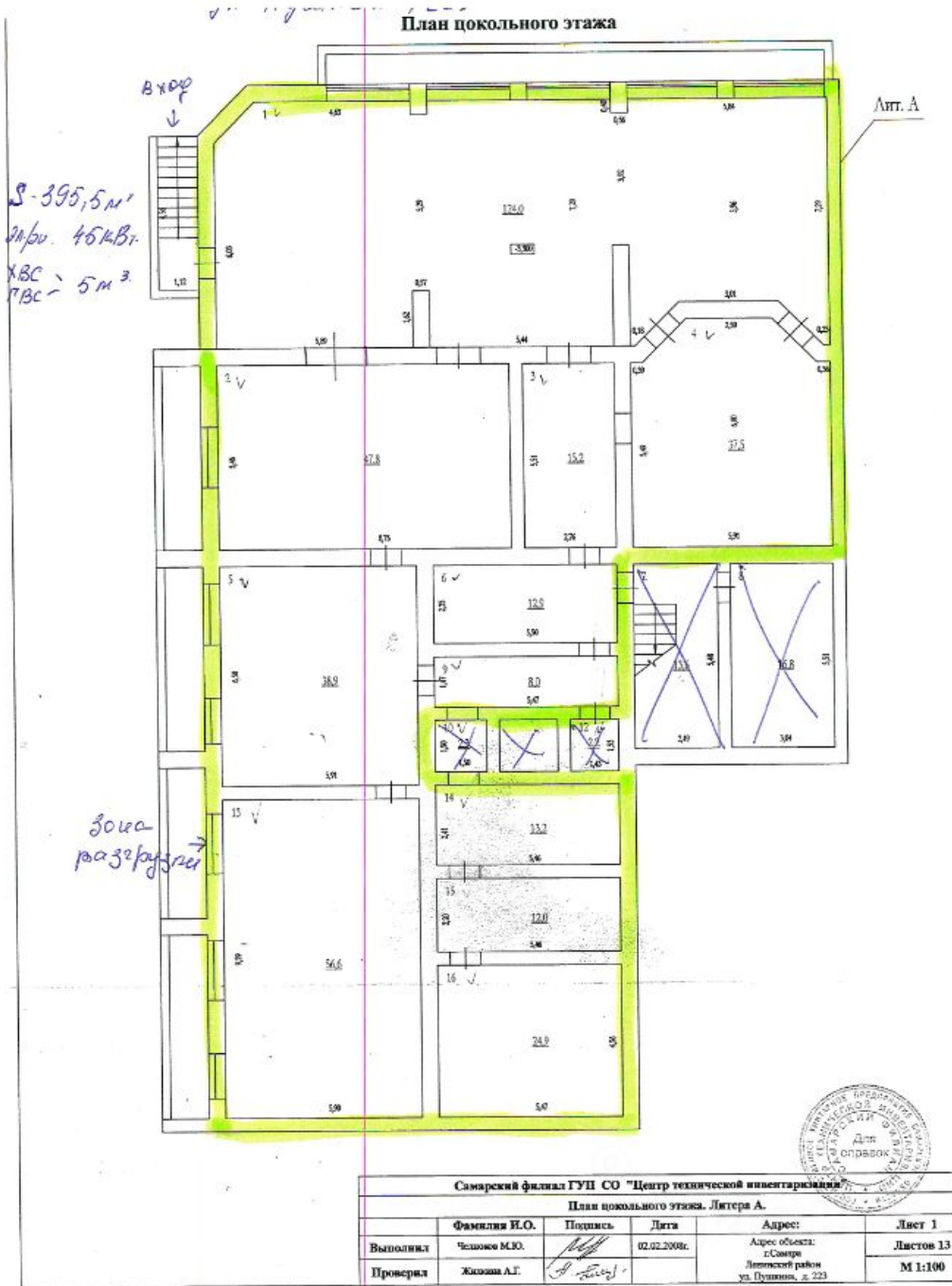
Год постройки	2008
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	10
Подъездов	4
Квартир	207

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









Свободное назначение, 206 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а

Алабинская - 2 мин. на транспорте



7 000 000 ₽

+7 987 166-28-86

ID 86099983

206 м²

Площадь

-1 из 9

Этаж

Свободно

Помещение



Отзыв о сайте

ПРОДАЖА! Ленинский район. Ул. Галактионовская 106 А. Нежилое помещение с ремонтом в границах улиц Ульяновская, Молодогвардейская, Маяковского, Вилоновская.
Окна в прямых 2 штуки. Первая линия домов вход только со двора.
Помещение свободной планировки расположено на ЦОКОЛЬНОМ этаже 10 этажного дома.
Хорошая отделка. Площадь общая 206 кв.м. Высота потолков переменная от 3,1м до 2,7м.
Есть кухня, с/у, охранная сигнализация, кондиционирование и вентиляция.

Возможное назначение

Ещё: спортзал, хостел, медицинский центр, ломбард, школа, коммерция, spa салон, бильярдная, букмекерская контора, детский клуб, доходный дом, йога, квест, клиентский офис, косметика, маникюр, массажный салон, мини-отель, пункт выдачи, рабочее место, салон, свободное назначение, спортивный зал, студия танцев, тату салон, учебный центр, тураген...

[Показать всё](#) ▾

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия сделки

Цена	7 000 000 Р
Ставка	33 981 Р за м²
Налог	Без НДС
Тип сделки	Свободная продажа

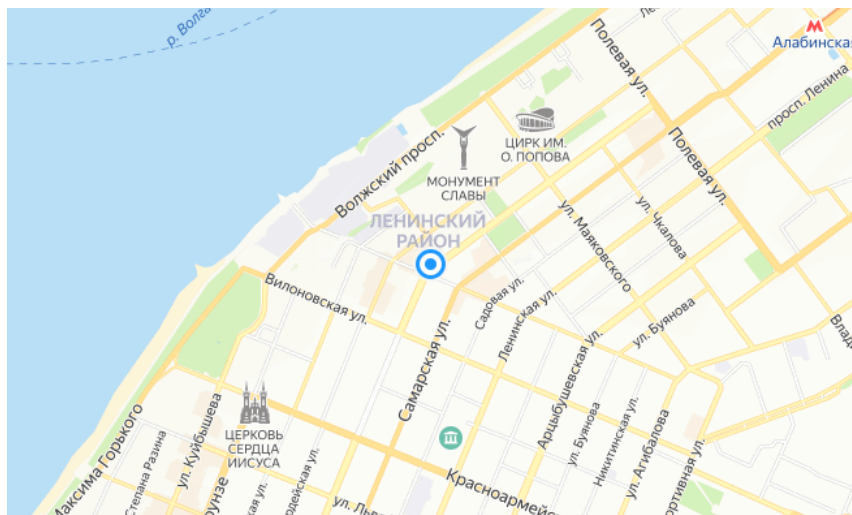
[Уточнить условия](#)

Общая информация

Высота потолков	3 м
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Дизайнерский ремонт
Количество мокрых точек	3
Мощность, кВт	10

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а

Алабинская 2 мин. на транспорте



Год постройки	2007
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	206 м²
Статус участка	В собственности

О доме

Год постройки	2007
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	7
Квартир	236

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



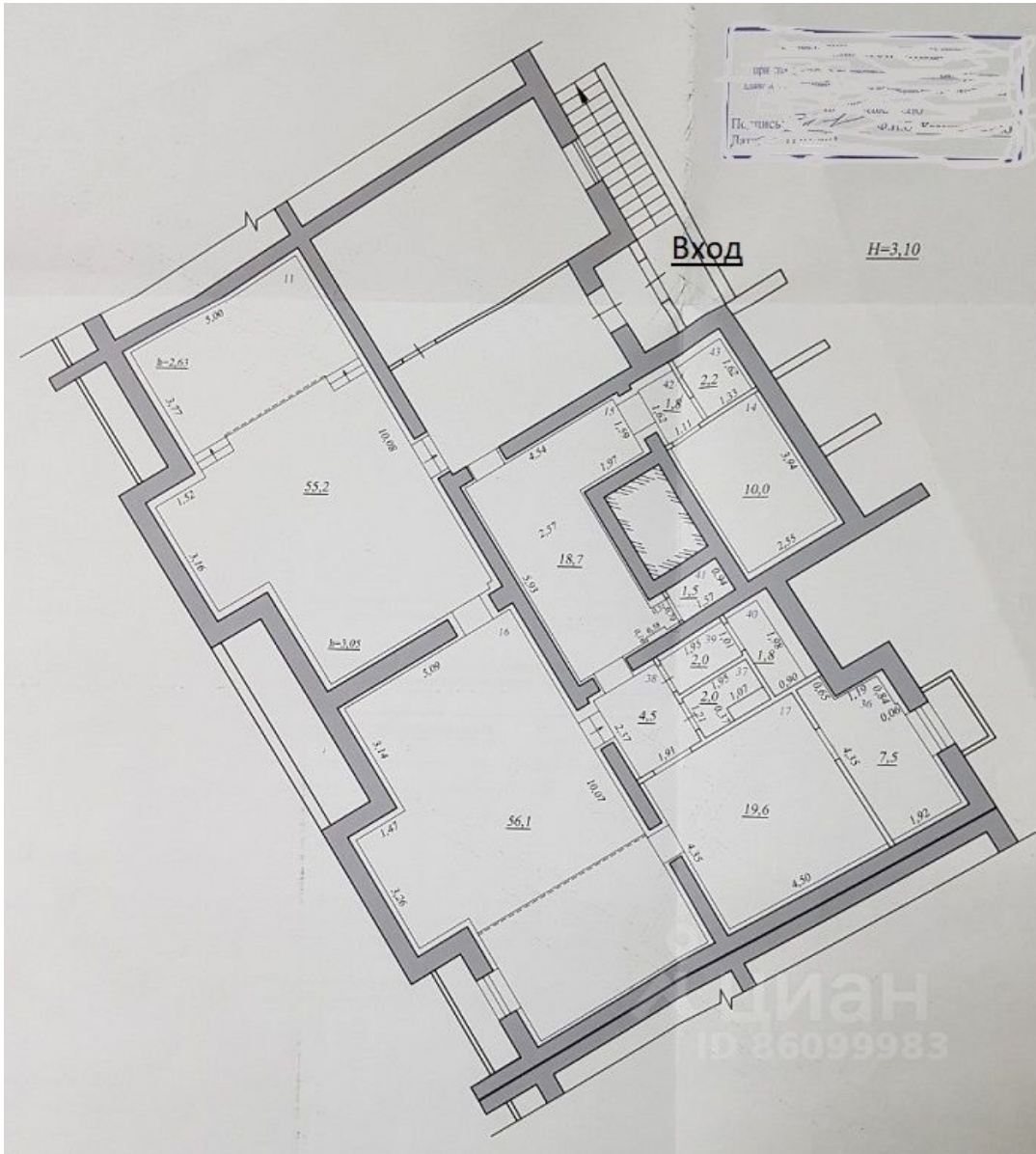












Свободное назначение, 102,9 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199

Алабинская



102,9 м² **-1 из 12** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Продаётся универсальное помещение (под магазин, офис, склад и др.) в цокольном этаже жилого дома - 102,4м2.

Исторический центр города, первая линия, 2 входа со двора, новый ремонт (ранее не эксплуатировался), без мебели, все коммуникации, счетчики.

На входе: 1 помещение (возможно - кладовая комната/гардероб и т.п.).

На нижнем этаже: 2 помещения, 1 кладовая, 1 с/у, коридор.

Действующие арендаторы.

В собственности.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления



Отзыв о сайте

получить дополнительную информацию.

**5 000 000 ₽**

УСН

+7 909 323-07-43

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Мечты сбываются

Документы проверены

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	5 000 000 ₽
Ставка	48 591 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

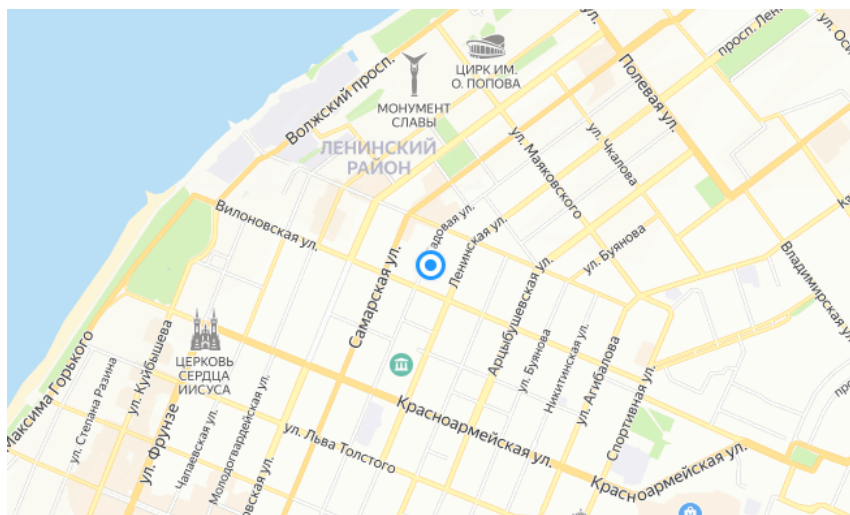
[Уточнить условия](#)

Общая информация

Вход Отдельный со двора

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199

Алабинская

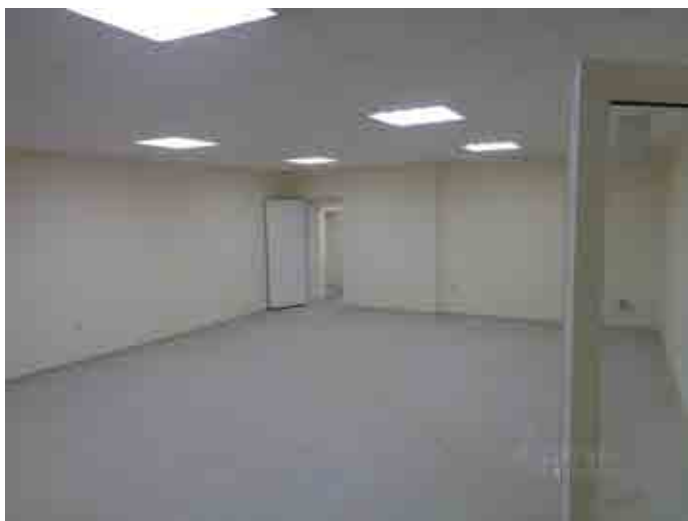


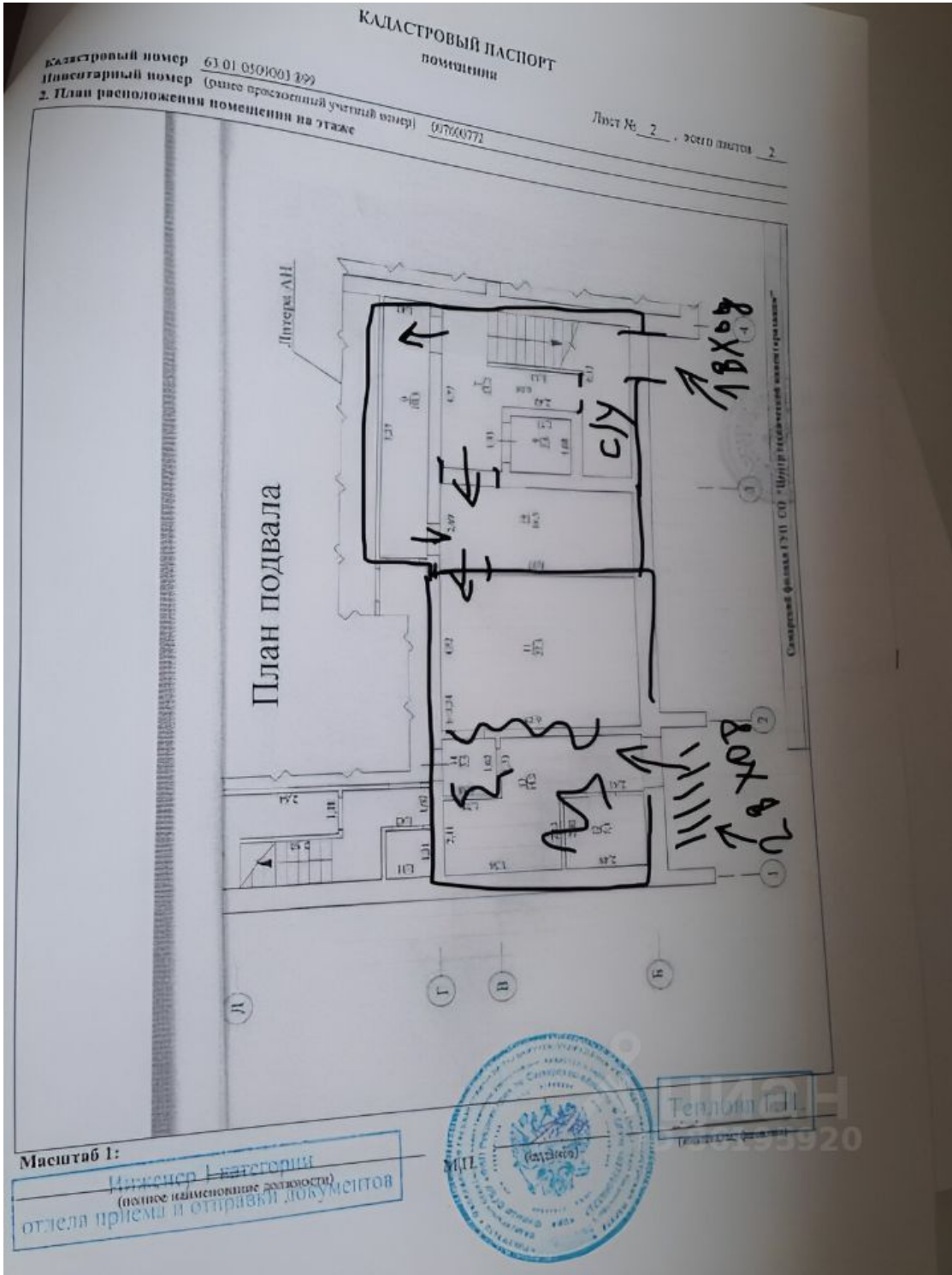
Общая площадь 102,9 м²

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









Свободное назначение, 136 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 247-249



136 м² **-1 из 9** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Продается нежилое помещение в центре города Самары по адресу
г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая д 247-249
Площадь 136 кв. м.

Выделенная мощность 15 кВт

Этаж -1

Высота потолка 2,7м.

Санузел

Входа 3

Помещение располагается в экономическом центре города, напротив Администрации Ленинского района города Самары. Ближайшие пересечения с Улицами Самарской и Маяковского.

В помещении оборудована сауна + бассейн, наличие отдельного входа, так же присутствует вход из подземного паркинга и подъезда.

Отлично подойдет как под личное использование, или ведение коммерческой деятельности.

Цена 5 700 000 рублей.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	5 700 000 ₽
Ставка	41 912 ₽ за м²
	НДС включен: 950 000 ₽

Отзыв о сайте

5 700 000 ₽

Включены НДС

+7 958 733-79-77

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-**Коммерческая****недвижимость**

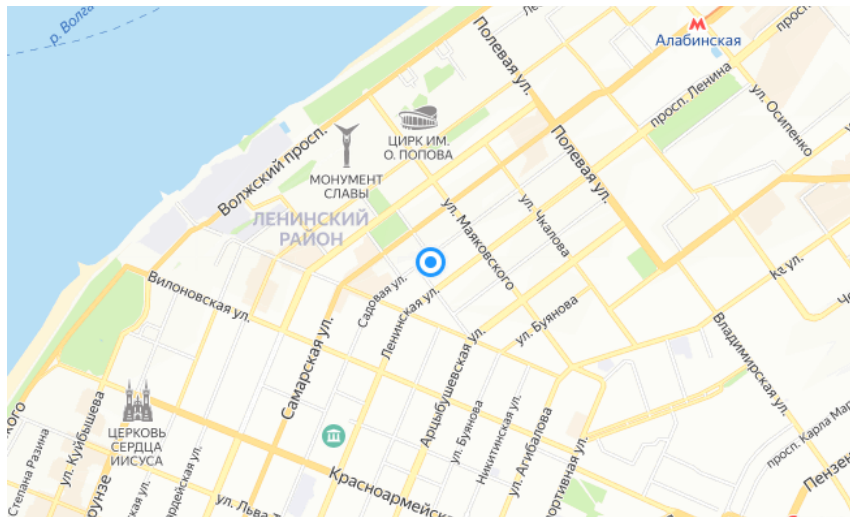
Документы проверены

Тип сделки

Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 247-249



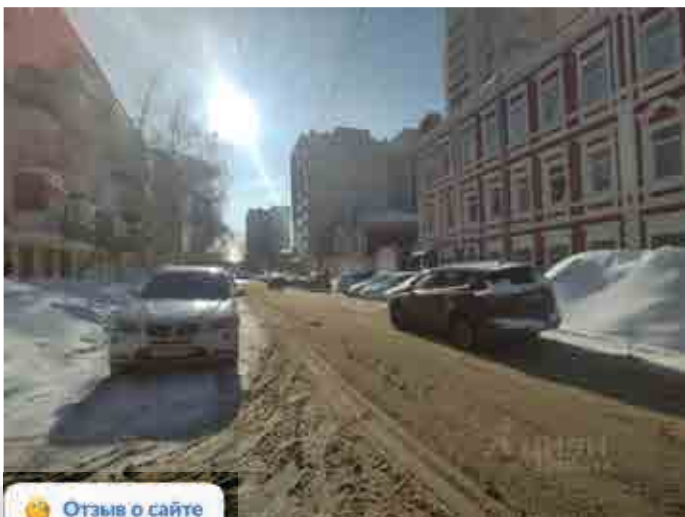
Общая площадь

136 м²

О доме

Год постройки	2003
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	2
Квартир	31

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





Свободное назначение, 179 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 10А

Алабинская · 4 мин. пешком Российская · 22 мин. пешком



179 м² **-1 из 10** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Собственник предлагает помещение в высоком цокольном этаже. отдельный вход. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Возможно разместить рекламу на фасаде. Пoblности находятся: станция метро, остановка общественного транспорта, "Технический" университет, общежитие, магазин "Магнит", гостиницы, пиццерия.

Возможное назначение

 **Офис**

Ещё: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, клуб, сpa салон, бытовые услуги, фитнес, выставка, медицинский центр, стоматология, фотостудия, услуги, интернет магазин

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	89 500 ₽/мес.
Ставка	6 000 ₽ за м²/год
УСН	УСН

 [Отзыв о сайте](#)

89 500 ₽/мес.

УСН; без комиссии

+7 958 734-90-82**+7 958 733-40-48****B**

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	-

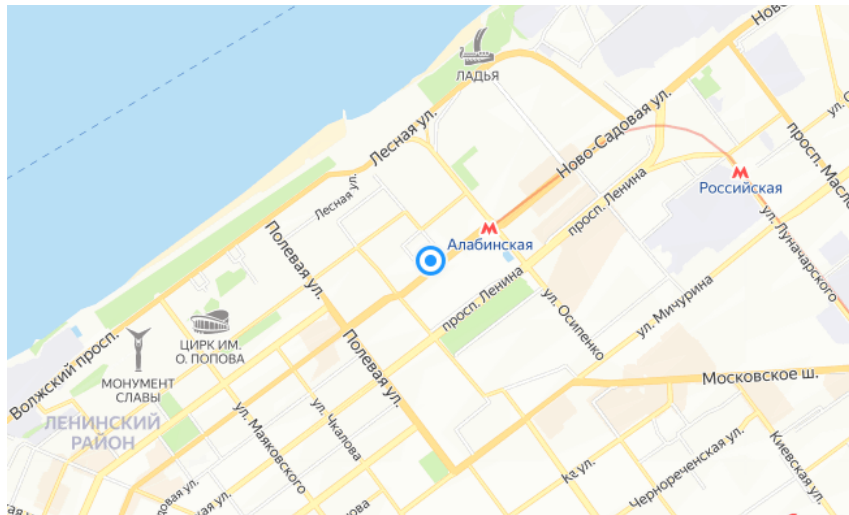
[Уточнить условия](#)

Общая информация

Юридический адрес	Не предоставляется
Высота потолков	2,7 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 10А

Алабинская 4 мин. пешком Российская 22 мин. пешком



Тип здания	Жилой дом
Общая площадь	179 м²
Статус участка	В собственности

Автономное отопление

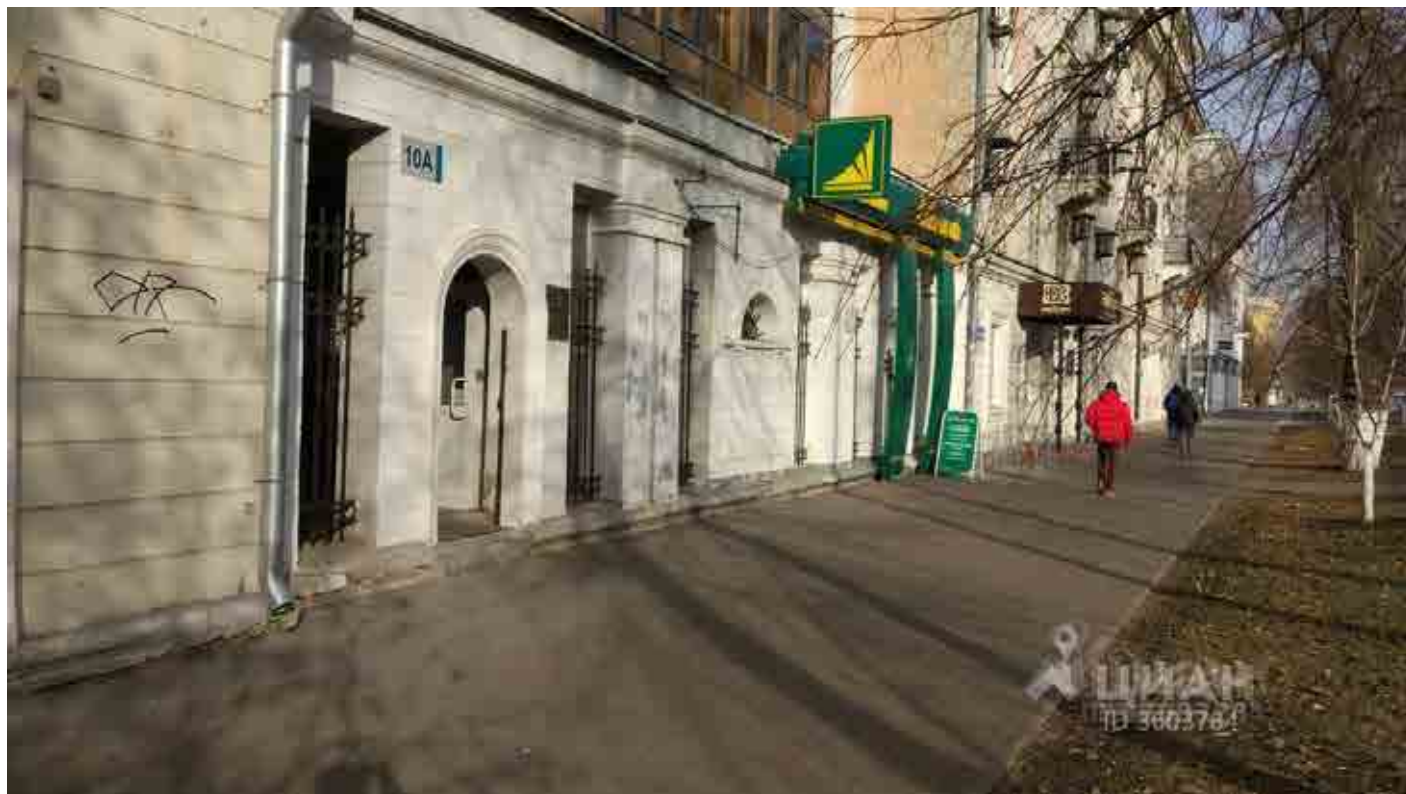
[Отзыв о сайте](#)

О доме

Год постройки	2002
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	10
Подъездов	1
Квартир	15

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





Офис, 121 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Самарская ул., 165



121 м² **-1 из 20** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Сдаётся помещение по адресу: г. Самара, Ленинский р-он, ул. Самарская 165. Ближайшее пересечение с ул. Вилоновская.
 Общая площадь: 121 кв. м.
 Этаж/этажность: -1/20.
 Отдельный вход.
 Планировка: 4 кабинета с отдельными входами. 1 каб. - 20 м², 2 каб. - 18 м², 3 каб. - 14 м², 4 каб. - 14 м². Окна на улицу Садовая.
 Высота потолков: 3 м.
 Ремонт в помещении: пол - плитка, потолок - натяжной, стены - окрашены. Освещение люминисцентное.
 Охранная сигнализация, пожарная сигнализация, 1 санузел на этаже. В помещении присутствует отопление, кондиционирование.
 Круглосуточный доступ. Интернет, телефония.
 Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом, на фасаде.
 В ближайшем окружении расположены: ПФР, Стоматологическая клиника, офисы различных компаний, "Пятерочка", общепит. Район плотной застройки.
 Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

Стоимость аренды: 70 000 рублей.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Отзыв о сайте

60 000 ₽/мес.

60 000 ₽/мес. ↓

Включены НДС; без комиссии

+7 958 732-92-95

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

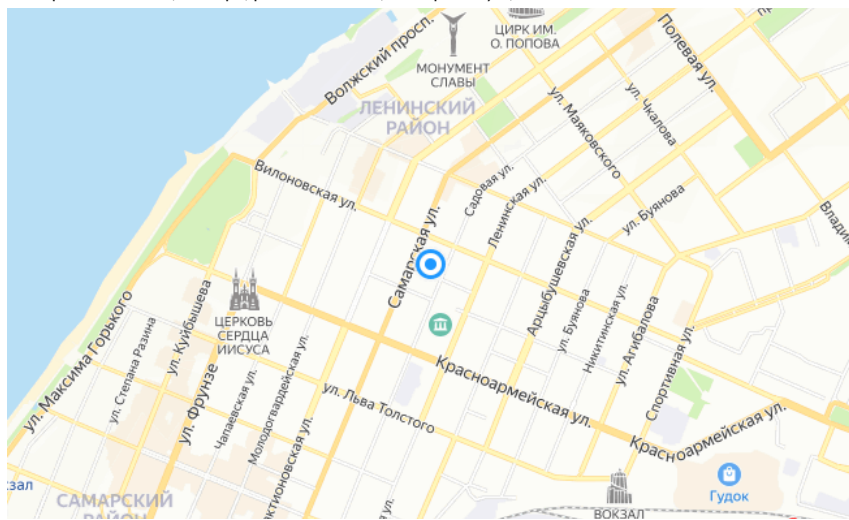
Визит-**Коммерческая
недвижимость**

Документы проверены

Ставка	5 951 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 10 000 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

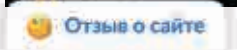
[Уточнить условия](#)

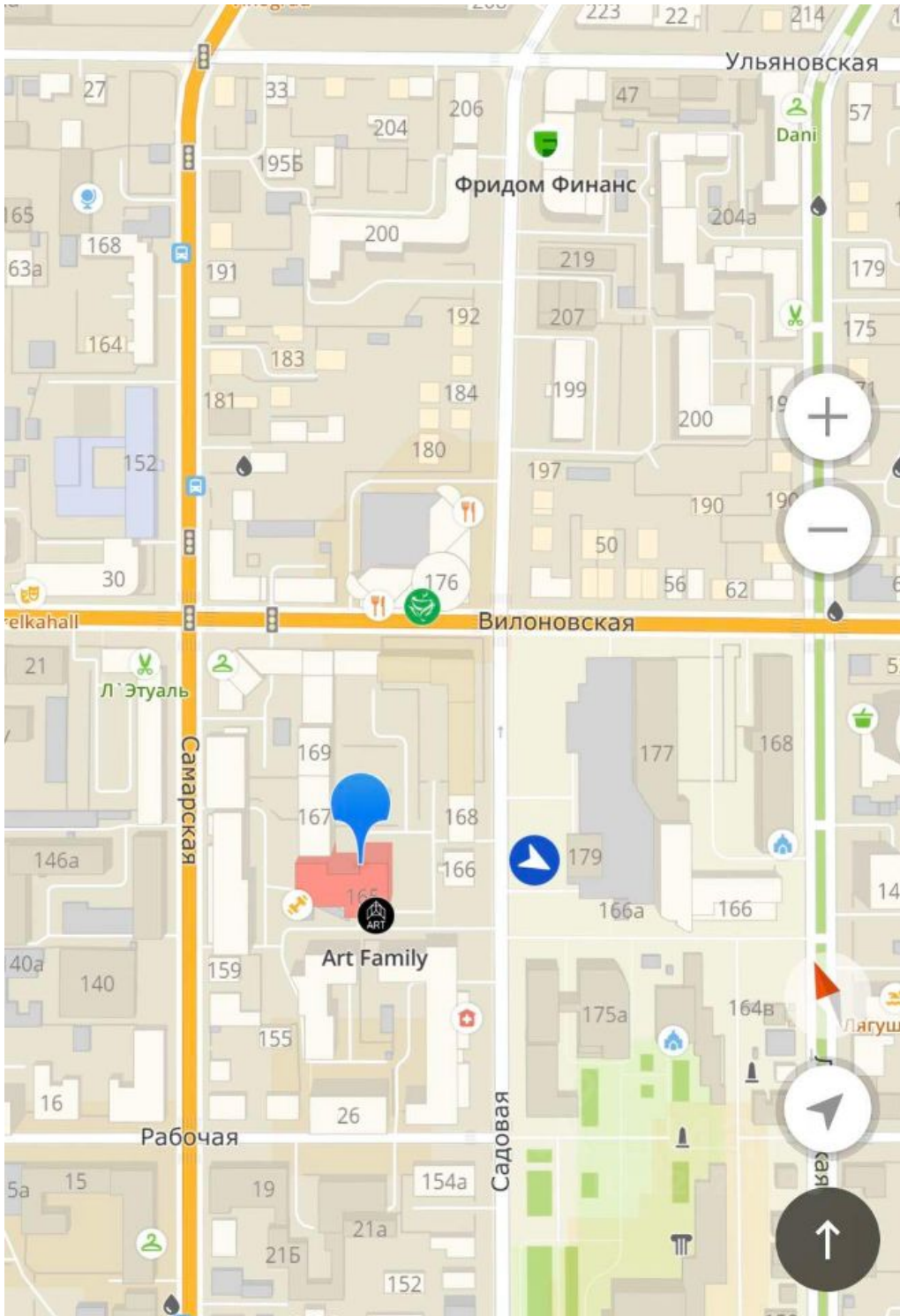
Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Самарская ул., 165



Общая площадь 121 м²

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





Свободное назначение, 437 м²**в торговом центре «на ул. Самарская, 51»**

Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Самарская ул., 51

Алабинская · 9 мин. на транспорте



437 м²	-1 из 3	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Сдается универсальное помещение в историческом центре города. Цокольный этаж. Напротив Троицкий рынок), рядом расположены остановки общественного транспорта, ул. Ленинградская. Высокий пешеходный трафик. Запасный выход. Требуется ремонт. Отличное место, для размещения ресторана или продовольственного магазина.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	150 000 ₽/мес.
Ставка	4 119 ₽ за м²/год
Налог	Без НДС
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены

[Отзыв о сайте](#)

Онлайн-показ

150 000 ₽/мес. ↓**+7 938 699-73-32**

ID 13507839

Предоплата	2 месяца
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

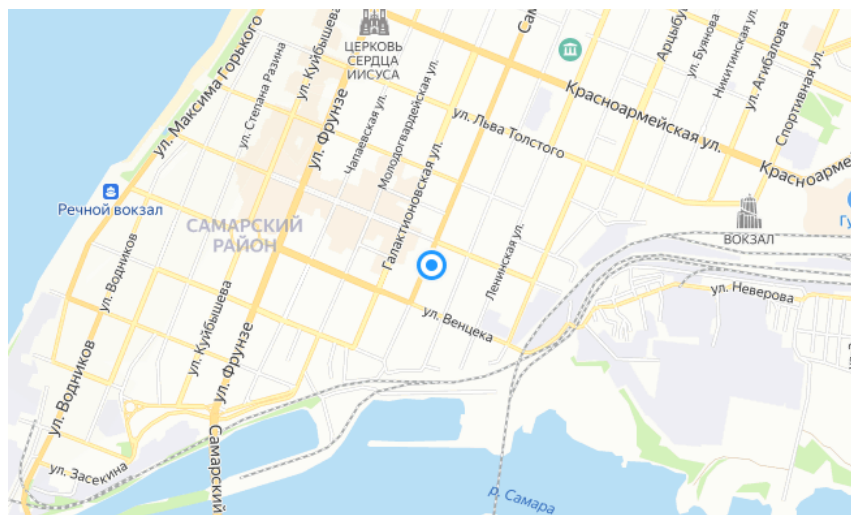
[Уточнить условия](#)

Общая информация

Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Требуется капитальный ремонт

Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Самарская ул., 51

Алабинская 9 мин. на транспорте



Торговый центр на ул. Самарская, 51

Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	1 560 м²

О доме

Год постройки	-
Материалы стен	-
Аварийный	Нет
Этажность	3
Подъездов	6
Квартир	-

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



Свободное назначение, 240 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 221



240 м² **-1 из 7** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Сдается цокольный этаж, нежилого здания. Первая линия. Отличный трафик. Есть возможность разместить рекламу. Парковка. Планировка свободная, есть возможность убрать все перегородки. Сан. узел. Элитный район. Общая площадь 240 кв.м., подойдет под магазин, фитнес, офисы.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

**Условия сделки**

Цена	84 000 ₽/мес.
Ставка	4 200 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
	-

[Отзыв о сайте](#)

84 000 ₽/мес.

УСН; комиссия 100%

+7 958 734-66-72

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Новая Жизнь

Документы проверены



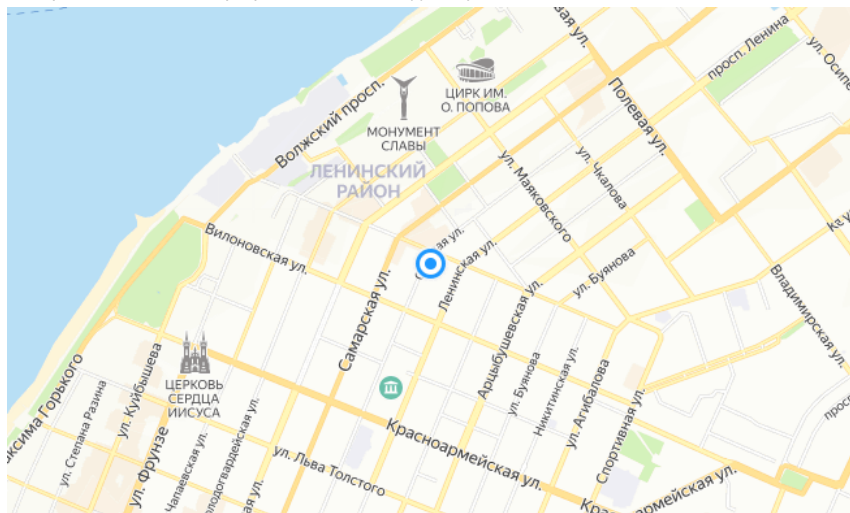
РИЕЛТОР

Андрей Водянов

Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	100%

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 221



Площадь участка	0 сот.
Общая площадь	240 м²

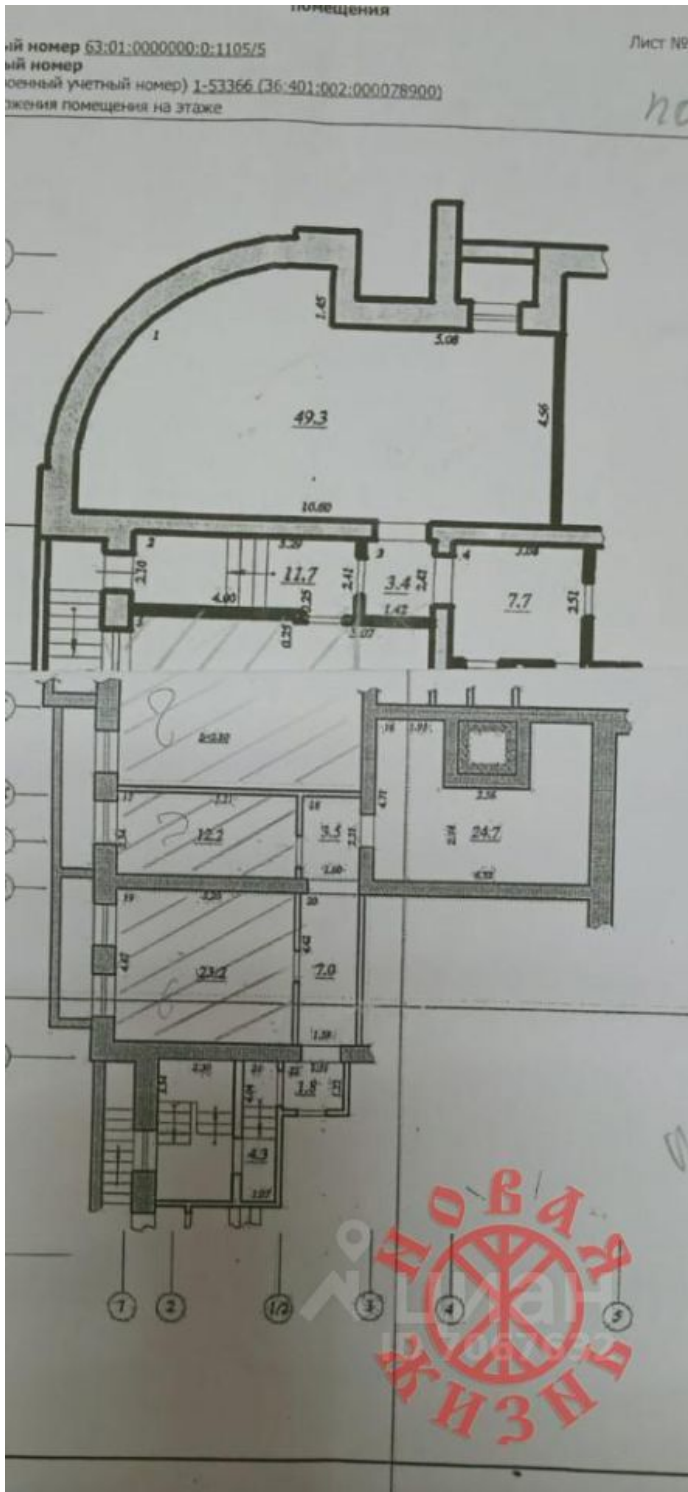
О доме

Год постройки	2005
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	7
Подъездов	3
Квартир	45

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







Свободное назначение, 362 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Первомайская ул., 25



362 м² **-1 из 7** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Сдаётся в аренду помещение свободного значения площадью 362 кв. м по адресу: Самара, ул. Первомайская, 25. Р-н Технического университета, пересечение улиц Молодогвардейской/Первомайская. От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- цоколь, над этажом продуктовый магазин, 5-ти этажное здание;
- 1 линия домов;
- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);
- удобное расположение, рядом парковка - напротив входа (для разгрузки/погрузки удобно);
- проходное место, пешеходный трафик;
- помещение поделено на 4 части, общий вход, 2 сан. узла, есть душевая комната, и помещение оборудованное под кухню;
- предоставляются по электроэнергии минимальные мощности;
- возможно размещение рекламы согласно законодательству РФ;
- рядом кафе быстрого питания, строительные отделочные материалы, супермаркет "Магнит";
- возможность вариации арендной площади;
- развитый район.

Цена аренды за кв. м 400 руб. + коммунальные расходы

Идеально подходит под торговлю, офис-склад, не продукты питания, ремонт помещения под запросы арендатора рассматриваются в счёт аренды/арендодателя.

Удобная транспортная доступность.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному консультанту:
 Мишина Ирина - консультант по коммерческим помещениям.

Арт. 33164196

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
 и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена **144 800 Р/мес.**

Отзыв о сайте

144 800 Р/мес.

Включены НДС; без комиссии

+7 938 699-25-48

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес**Недвижимость**

Документы проверены



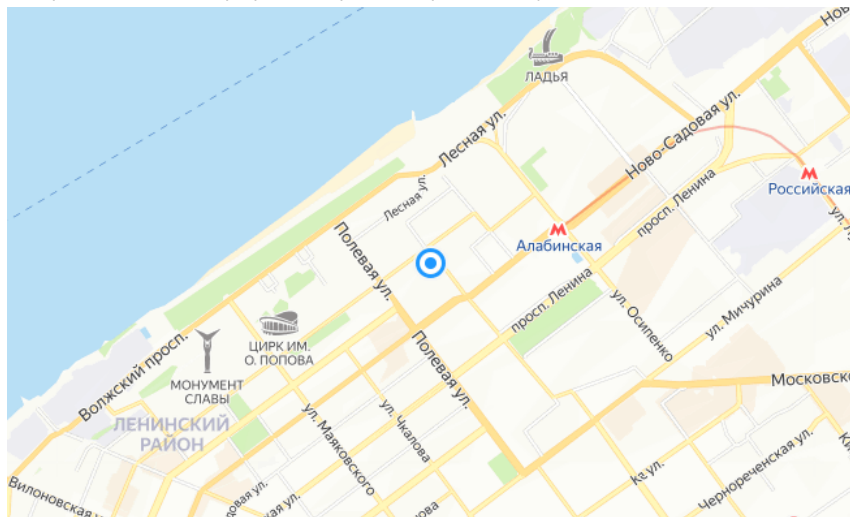
Ставка	4 800 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 24 133 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Первомайская ул., 25



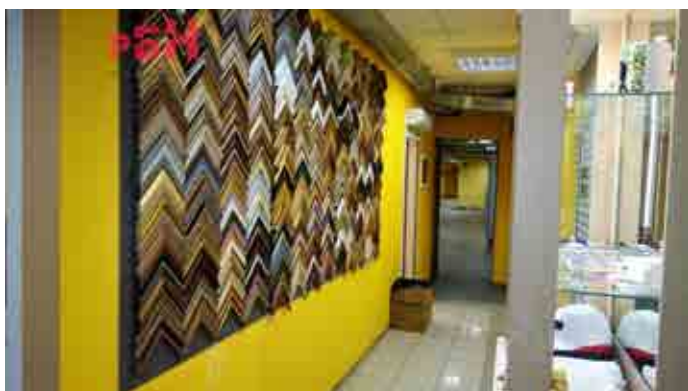
Общая площадь 362 м²

Центральное отопление

О доме

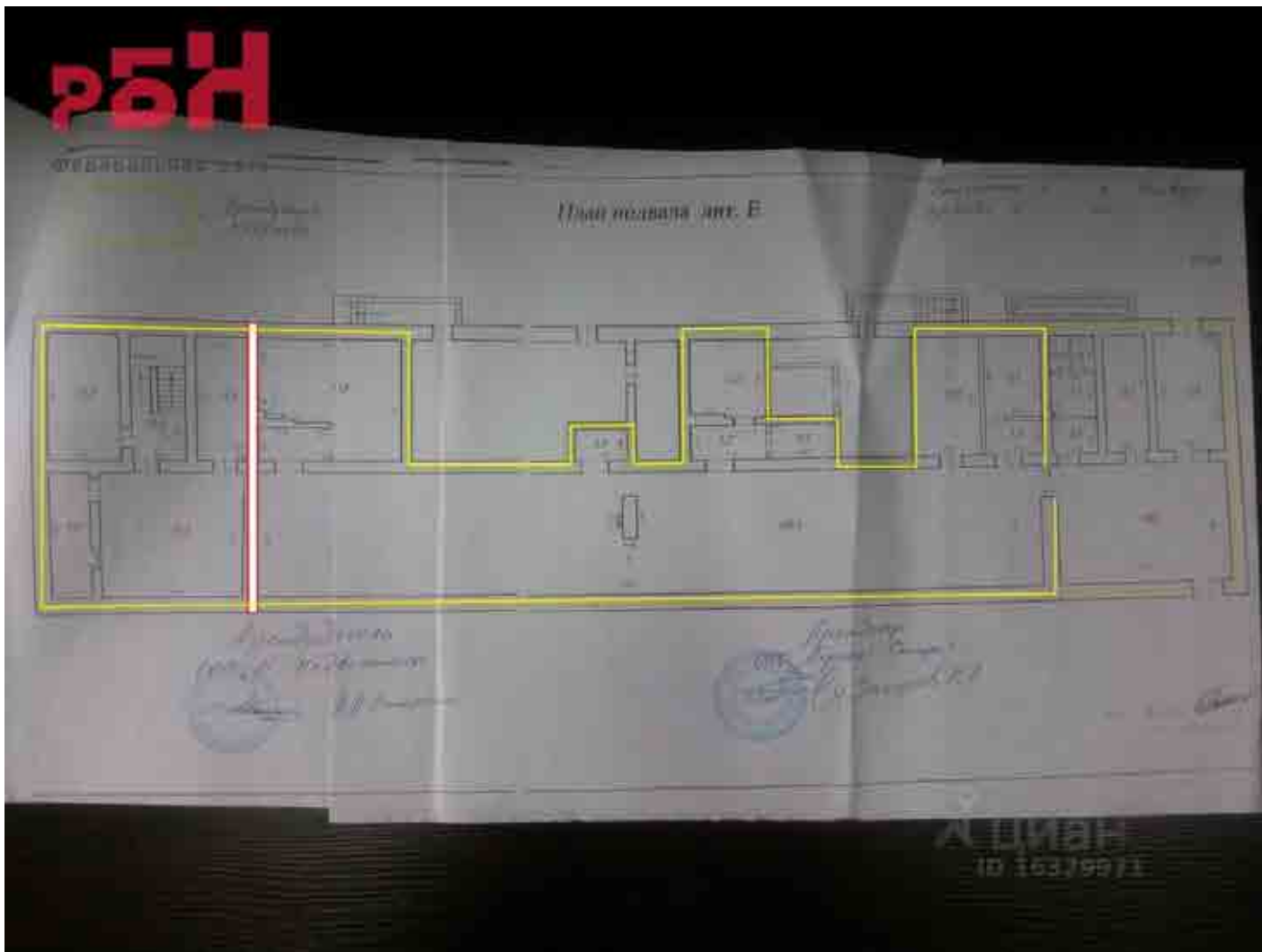
Год постройки	1964
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	5
Подъездов	3
Квартир	48

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



Отзыв о сайте





Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>