

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-105-28-0921-04

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:

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

по адресу:

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

по состоянию на 17 сентября 2021 года.

(дата составления отчета: 17 сентября 2021 года)

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ОКБС»

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич

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

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 17 сентября 2021 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17 сентября 2021 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	8 381 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	13 466 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	7 536 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	10 241 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	1,00

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	6 736 000,00
---	---	-------------------	---	----------	--------------

1

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

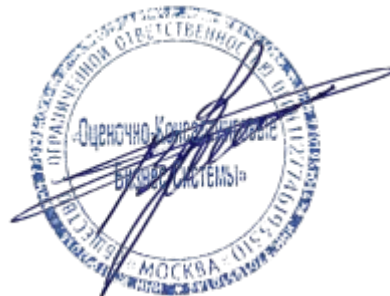
Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>7</b>
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	7
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	8
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ .....	9
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>10</b>
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	14
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	15
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	15
<b>3</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	
	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>16</b>
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
3.2	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ .....	18
3.3	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	19
3.3.1	Заявление оценщика.....	19
3.3.2	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	19
3.3.3	Сведения о независимости оценщика.....	19
<b>4</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>21</b>
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: 21	
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: 21	
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	21
<b>5</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>23</b>
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	23
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	23
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....	23
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
5.5.1	Местоположение на карте.....	39
5.5.2	Данные портала Rosreestr.ru .....	41
5.5.3	Определение класса объекта оценки: .....	44
<b>6</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>46</b>
6.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	46
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	55
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56

6.3.1	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки .....	56
6.3.2	Краткое описание Г.Самара .....	56
6.3.3	Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара, за 2020-2021 гг.....	61
6.3.4	Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2018 – 2021 гг.....	69
6.3.5	Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара .....	70
6.3.6	Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара	72
6.3.7	Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара .....	75
6.3.8	Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара .....	80
6.3.9	Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара	84
6.3.10	Сновные тенденции рынка офисных площадей г. Самара .....	85
6.3.11	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	86
6.3.12	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	87
6.3.13	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	88
6.3.14	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	91
<b>7</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....</b>	<b>92</b>
<b>8</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>96</b>
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	96
8.2	Подходы к оценке объектов недвижимости.....	99
8.2.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	99
8.2.2	Доходный подход .....	101
8.2.3	Затратный подход .....	103
8.3	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	104
<b>9</b>	<b>Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером: 63:01:0622001:405 .....</b>	<b>106</b>
<b>10</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>110</b>
10.1	Объекты-аналоги – помещения офисного назначения .....	111
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	113
10.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:408.....	118
10.2.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:410.....	122

10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:413.....	126
10.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:412.....	130
10.3 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.....	134
<b>11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>135</b>
11.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ.....	136
11.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	138
11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:408.....	145
11.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:410.....	149
11.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:413.....	153
11.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:412.....	157
11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	161
11.4 ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	161
11.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	162
11.6 ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	163
11.7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	168
11.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	169
11.9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	170
11.10 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ. 175	
<b>12 Определение справедливой стоимости помещений (ЕОН), Согласование результатов.....</b>	<b>176</b>
12.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами.....	176
12.2 Результаты согласования.....	178
<b>13 Определение справедливой стоимости земельного участка.....</b>	<b>179</b>
13.1.1 Расчет стоимости объектов оценки.....	181
<b>14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>182</b>
<b>15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>184</b>
<b>16 ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>185</b>

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

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

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474, 08.09.2021 № 99/2021/416073301
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471, 08.09.2021 № 99/2021/415939857
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473, 08.09.2021 № 99/2021/416106117
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466, 08.09.2021 № 99/2021/415976288

5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468, 08.09.2021 № 99/2021/415949699
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470, 08.09.2021 № 99/2021/415990084

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №28 от 30 августа 2021 года



### 1.3 Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., 25.09.2014 г., №№297, 298, 299, 611 (соответственно).

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

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	8 381 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	13 466 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	7 536 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	10 241 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	1,00
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	6 736 000,00

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	17 сентября 2021 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №28 от 30 августа 2021 года
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №28 от 30 августа 2021 года
<b>Задача оценки:</b>	Определение стоимости чистых активов Фонда.
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николаямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555..
<b>Собственник имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..
<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
<b>Дата составления отчета:</b>	17 сентября 2021 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 30 августа 2021 года по 17 сентября 2021 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-105-28-0921-04
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Телефон:</b>	(499) 502-82-03

<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45
<b>ОГРН:</b>	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
<b>Расчетный счет:</b>	40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.
<b>Форма отчета:</b>	письменная

## 2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474, 08.09.2021 № 99/2021/416073301
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471, 08.09.2021 № 99/2021/415939857
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473, 08.09.2021 № 99/2021/416106117
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466, 08.09.2021 № 99/2021/415976288
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468, 08.09.2021 № 99/2021/415949699

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021- 113470, 08.09.2021 № 99/2021/415990084
---	---	-------------------	---	----------	--------	-------------------	---

## 2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

	<p>Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года.</li> </ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО «ОКБС»</li> <li>• ИНН 7701951014</li> <li>• Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. <a href="http://www.okbs.ru">www.okbs.ru</a>.</li> </ul> <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
--	---

### 2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

### 2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Согласно п. 1 ст. 35 Земельного Кодекса РФ «1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком» (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ). Следовательно, каждому собственнику помещения/помещений принадлежит доля в правах на земельный участок с учетом долей в праве собственности. Наиболее типично доля оцениваемого земельного участка в праве собственности определяется пропорционально общим площадям помещений, находящихся в собственности. Оценщик вводит допущение, доля в праве 284/1000 на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0622001:218 приходится на оцениваемые нежилые помещения.

Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Консолидация активов**

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

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

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

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

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что

учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ<sup>2</sup> для целей настоящей оценки. Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

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

#### **3.3.1 Заявление оценщика**

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

Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы 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 predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

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

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

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

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

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

---

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

29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.


Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Оценщик

  
/Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

  
/Филатов В.Д./

17 сентября 2021 года

## 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474, 08.09.2021 № 99/2021/416073301
2	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471, 08.09.2021 № 99/2021/415939857
3	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473, 08.09.2021 № 99/2021/416106117
4	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466, 08.09.2021 № 99/2021/415976288
5	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468, 08.09.2021 № 99/2021/415949699
6	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470, 08.09.2021 № 99/2021/415990084

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком*

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

### 5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.<sup>3</sup>

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

### 5.3 Обременения оцениваемых прав

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

<sup>3</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

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

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

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

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

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

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



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

### 5.4 Фотографии объекта оценки

























## 5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

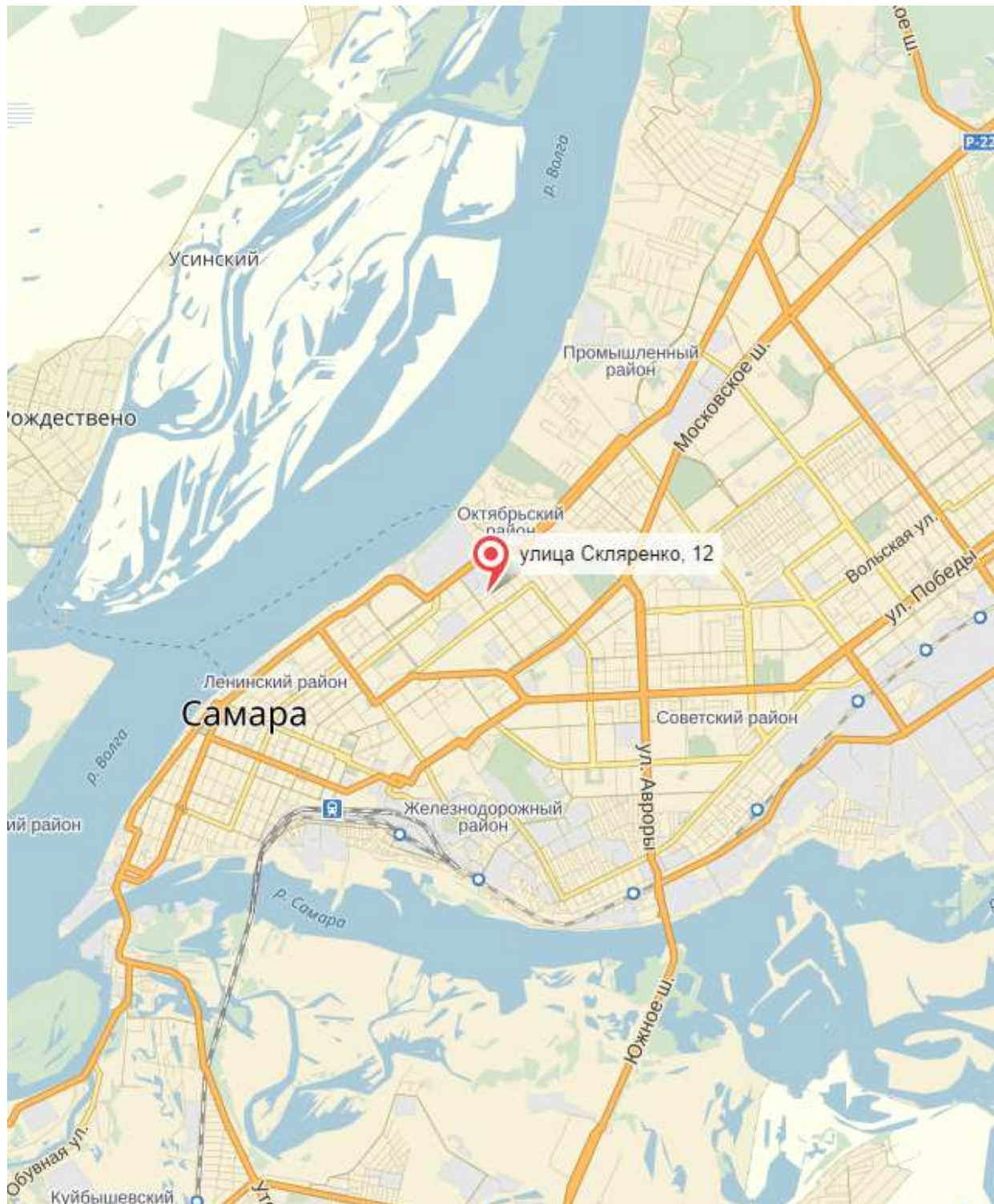
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12.

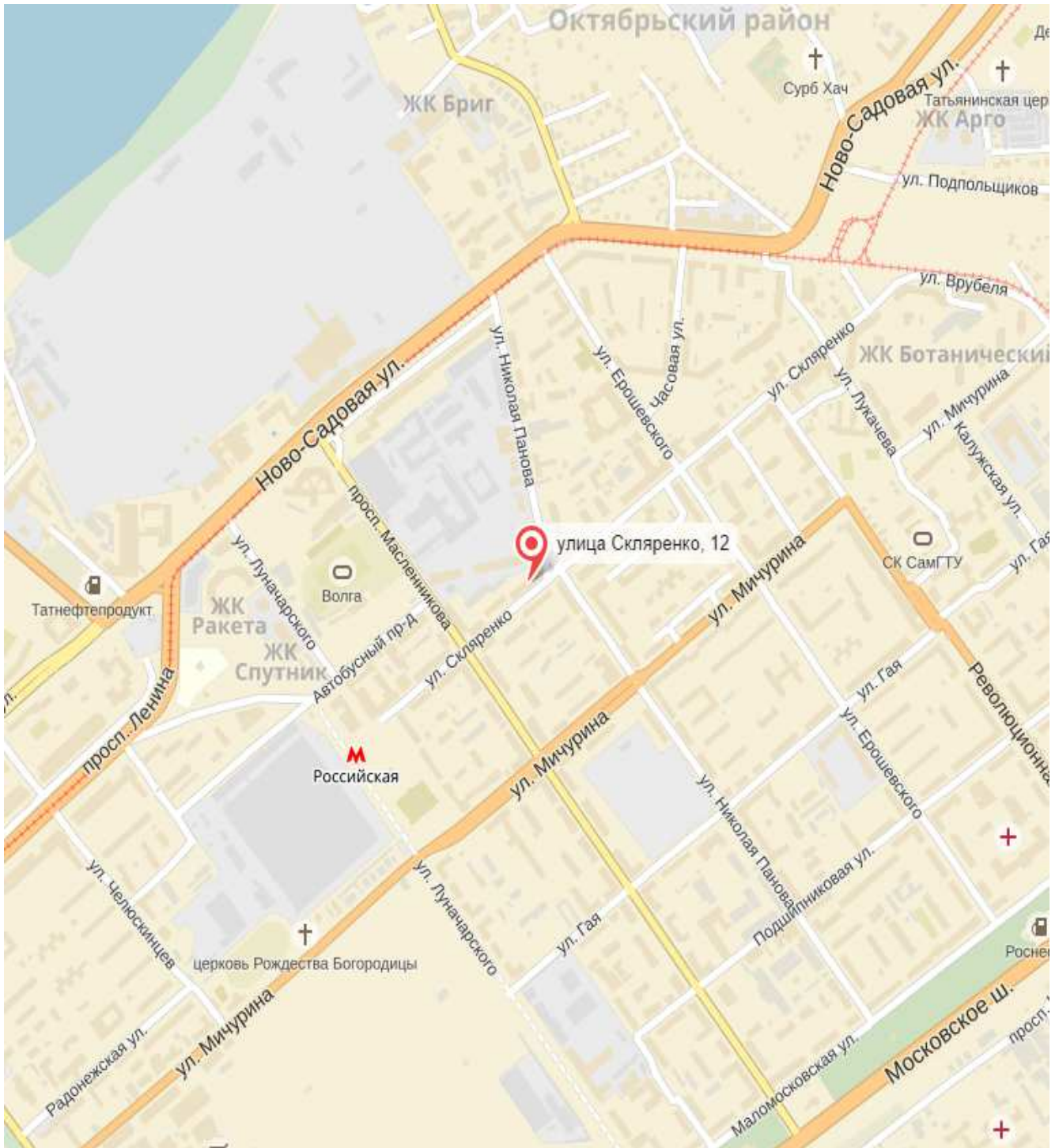
№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Состояние отделки
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474, 08.09.2021 № 99/2021/416073301	Требуется косметического ремонта
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471, 08.09.2021 № 99/2021/415939857	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473, 08.09.2021 № 99/2021/416106117	Требуется косметического ремонта
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466, 08.09.2021 № 99/2021/415976288	Требуется капитального ремонта
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468, 08.09.2021 № 99/2021/415949699	Требуется косметического ремонта

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-28-0921-04  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021- 113470, 08.09.2021 № 99/2021/415990084	-
---	---	-------------------	---	----------	--------	-------------------	---	---

### 5.5.1 Местоположение на карте







### 5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474, 08.09.2021 № 99/2021/416073301	8 054 620,72
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471, 08.09.2021 № 99/2021/415939857	10 487 543,31
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473, 08.09.2021 № 99/2021/416106117	6 950 728,93
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466, 08.09.2021 № 99/2021/415976288	13 788 289,20
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468, 08.09.2021 № 99/2021/415949699	4 366 786,47

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470, 08.09.2021 № 99/2021/415990084	14 624 000,62
	<b>Итого:</b>			<b>1 664,20</b>				<b>58 271 969,25</b>

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

**Земельный участок 63:01:0622001:218**

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

Для размещения военных организаций, учреждений и других объектов

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС → 🔍 ☆

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	<a href="#">63:01:0622001:218</a>
Кадастровый квартал:	<a href="#">63:01:0622001</a>
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	14 624 000,62 руб.
Дата определения КС:	01.01.2020
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2021
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	3 012,68 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения военных организаций, учреждений и других объектов
по документу:	-



### 5.5.3 Определение класса объекта оценки:

#### Краткая классификация офисной недвижимости:

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

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

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

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

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в реальном выражении в июне 2021 года составил 8,5% после роста на 11,1% (по уточненной оценке) в мае. По итогам I полугодия ведомство оценило рост ВВП в 4,6% к соответствующему периоду 2020 года. При этом высокие темпы годового роста ВВП были ожидаемы во II квартале и в целом за I полугодие на фоне низкой базы прошлого года. Так как в III квартале 2020 года падение ВВП существенно замедлилось, с III квартала текущего года темпы роста в годовом выражении значительно снизятся.

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

По данным Росстата, в июне 2021 года рост промышленного производства на фоне низкой базы аналогичного периода годом ранее оказался двузначным. Тем не менее, темп роста промышленности начал замедляться и составил 10,4% после увеличения на 12,3% в мае (по уточненным данным). По итогам I полугодия 2021 года промышленное производство выросло на 4,4%.

**Динамика промпроизводства, % год к году**



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» ускорила выпуск до 13,8% (на фоне спада экономической активности годом ранее ввиду «коронавирусных ограничений») после роста на 12,6% в мае. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 7,7% после увеличения на 12,1% месяцем ранее. В

сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска замедлился до 8% после увеличения на 8,1% в мае. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска ускорился до 32,3% после роста на 27,4% месяцем ранее.

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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'21	-4,6	+5,4	+11,0	+14,7
Апрель'21	-1,8	+14,9	+6,0	+30,8
Май'21	+12,6	+12,1	+8,1	+27,4
Июнь'21	+13,8	+7,7	+8,0	+32,3
I полугодие'21	+0,0	+6,4	+7,2	+30,2

Таким образом, в июне 2021 наблюдалось улучшение динамики в сегментах «Добыча полезных ископаемых», а также «Водоснабжение». При этом по итогам I полугодия все сегменты за исключением добывающих отраслей показывают положительную динамику. Ситуация с выпуском продукции в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

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

Вид продукции	Июнь 2021	Июнь 2021 / Июнь 2020	I полугодие 2021 / I полугодие 2020
Добыча угля, млн тонн	210	+2,2%	+8,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	255	+11,8%	-3,6%
Природный газ, млрд м3	337	+25,5%	+15,0%
Мясо скота, млн тонн	1,5	-3,2%	+0,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,3	+1,9%	-2,6%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,9	-10,3%	-8,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	89,4	+54,0%	+36,8%
Спецодежда, млрд руб.	9,7	-11,6%	-8,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,5	-2,8%	-5,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	11,1	+16,2%	+11,5%
Цемент, млн тонн	26,1	+8,7%	+3,9%
Бетон товарный, млн м3	18,0	+20,2%	+16,4%
Прокат готовый, млн тонн	33,0	+11,5%	+8,5%
Трубы стальные, млн тонн	5,5	+0,8%	+2,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	736	+16,9%	+44,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	85,6	+78,9%	+59,7%

В **добывающем сегменте** продолжается рост объемов добычи **угля, природного газа и нефти**. При этом **добыча нефти и газа** незначительно ускорили свои годовые темпы роста в июне, в то время как рост **добычи угля** замедлился с 11% до 2,2%. По итогам полугодия в добывающем сегменте выделяется динамика **добычи нефти**, остающаяся отрицательной (-3,6% после снижения на 6,2% по итогам января-мая). В продовольственном сегменте отметим возврат к сокращению выпуска **мяса скота** (-3,2% после увеличения на 2,3% в мае), а также постепенное ускорение производства **мяса птицы** (+1,9% после увеличения на 0,9% месяцем ранее). **Производство рыбы и рыбных продуктов** продолжило снижение в июне (-10,3% после падения на 11,2% в мае). В легкой промышленности отметим ускорение темпов роста выпуска **трикотажных и вязаных изделий** (+54% после роста в мае на 46,9%), при этом объемы производства **спецодежды** замедлили темпы падения (-11,6% после обвала на 48,1% месяцем ранее). Что касается производства **стройматериалов**, то в целом оно демонстрирует умеренные темпы роста (при этом по некоторым позициям – «**Блоки и конструкции**», «**Бетон**» - рост составляет 15-20%, вероятно, на фоне низкой базы прошлогоднего периода), а с начала года лишь производство **керамических кирпичей** остается «в минусе» (-5,7%, при этом в июне снижение составило 2,8%). В тяжелой промышленности динамика выпуска оставалась положительной. Так, рост производства **готового проката** замедлился до 11,5% после увеличения на 18,9% в мае (а рост с начала года ускорился до 8,5% после 7,9% месяцем ранее), однако выпуск **стальных труб** практически приостановился (+0,8% после роста на 20,1% в мае). Производство **легковых автомобилей** выросло на 16,9% (рост за полугодие замедлился до 44,3% после +51,4% по итогам января-мая), при этом выпуск **грузовых автотранспортных средств** ускорился до 78,9% после +60% месяцем ранее. С начала года темпы роста производства этой позиции ускорились до 60% с 55% по итогам пяти месяцев 2021 года.

Ближе к концу июля Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2021 года. Этот показатель составил 9,466 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 3,120 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 3 раза.

Показатель	Январь-май 2021 г.	Справочно: Январь-май 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+9 466,2	+3 120,3
Доля убыточных предприятий	30,4%	36,0%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 5,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:



Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-мае 2021 г., млрд руб.	Январь-май 2021 г. / Январь-май 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+244,5	+61,6%
Добыча полезных ископаемых	+2 240,1	> в 2,1 раза
Обрабатывающие производства	+2 966,5	> в 3,9 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+569,6	+44,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+472,5	+29,8%
Водоснабжение	+40,5	> в 2,2 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 854,6	> в 4,8 раза
Строительство	+125,2	> в 3,5 раза
Транспортировка и хранение	+330,6	+98,9%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+30,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-10,9	-
Информация и связь	+176,2	+27,9%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+13,7	-

По итогам января-мая 2021 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением является сектор «Почтовая связь и курьерская деятельность», который зафиксировал убыток в 10,9 млрд руб. Что касается наиболее сильного роста финансового результата, то кратный рост показали виды деятельности «Строительство» (> в 3,5 раза), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 4,8 раза), «Обрабатывающие производства», где показатель вырос в 3,9 раза по сравнению с аналогичным периодом 2020 года, а также «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,1 раза). Среди других видов деятельности, значительно нарастивших сальдированный финансовый результат, отметим «Транспортировку и хранение» (почти двукратный рост), «Сельское, лесное хозяйство» (+61,6%), а также «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» (+44,7%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в июне составила 204 млрд руб. после 216 млрд руб. в мае (в основном это произошло за счет валютной переоценки на фоне укрепления среднего курса рубля). При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 106,8 млрд руб. Для сравнения, в июне 2020 года прибыль сектора составила всего 79 млрд руб. По итогам I полугодия 2021 года прибыль российских банков достигла 1,2 трлн руб. (прибыль Сбербанка из этой суммы составила 595 млрд руб.) по сравнению с 787 млрд руб. годом ранее. По пояснениям ЦБ, рост прибыли банковского сектора с начала года обусловлен, в первую очередь, ростом бизнеса и сокращением расходов на резервы (объем снижен с 729 до 298 млрд руб.).

## Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов снизился за месяц на 0,8% до 110,2 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** замедлил темпы роста и увеличился всего на 43 млрд руб. и составил 39,9 трлн руб. При этом стоит отметить, что произошло снижение валютной задолженности, в то время как объем рублевой – увеличился. В свою очередь, **кредитный портфель физических лиц** продолжил расти высокими темпами (увеличился на 558 млрд руб. до 22,8 трлн руб.) на фоне ускорения ипотечного кредитования (по предварительным данным до 3% в июне после 2,1% в мае благодаря рекордным выдачам в рамках программы льготной ипотеки, в том числе из-за объявления об изменении ее условий с 1 июля 2021 года). Также стоит отметить, что по комментариям Банка России, в июне четвертый месяц подряд сохраняется высокий темп роста необеспеченного потребительского кредитования. По состоянию на 1 июля 2021 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 62,7 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне остающихся на высоком уровне темпов роста кредитования ведут себя потребительские цены.

В первую неделю июля 2021 года на фоне традиционной индексации тарифов на услуги ЖКХ, рост цен превысил 0,5%, в последующие недели рост был незначительным, а в конце месяца Росстат начал фиксировать символическую дефляцию в размере 0,01-0,06%. По итогам месяца ведомство оценило рост цен в 0,31%. С начала 2021 года инфляция составила 4,5%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля рост цен изменился незначительно, составив 6,46% после 6,5% месяцем ранее.

### Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

Месяц	2020	2021
Апрель	0,80%	0,58%
Май	0,30%	0,74%
Июнь	0,20%	0,69%
Июль	0,40%	0,31%

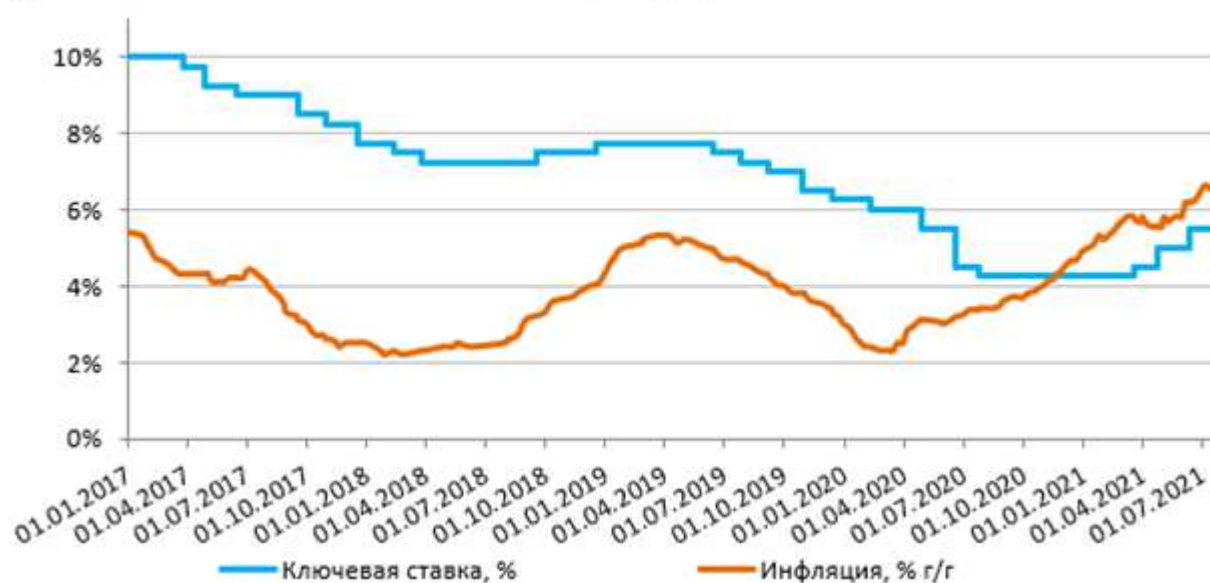
Динамика валютного курса остается одним из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В июле 2021 года среднее значение курса доллара на фоне относительно высокой волатильности цен на нефть увеличилось до 73,9 руб. с 72,6 руб. за доллар в июне. К концу месяца курс снизился до 73,1 руб.

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

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель'21	75,7	74,4	76,1
Май'21	74,4	73,6	74,0
Июнь'21	73,6	72,4	72,6
Июль'21	72,4	73,1	73,9

Отметим, что влияние на курс рубля могут оказывать решения Банка России в области денежно-кредитной политики. Так, 23 июля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 6,5% годовых. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что российская экономика достигла допандемического уровня во II квартале 2021 года, при этом вклад в инфляцию со стороны устойчивых факторов возрос в связи с более быстрым расширением спроса по сравнению с возможностями наращивания выпуска. С учетом высоких инфляционных ожиданий это значительно сместило баланс рисков для инфляции в сторону проинфляционных, и может привести к более продолжительному отклонению инфляции вверх от цели. Как заявляет ЦБ, принятое решение по ключевой ставке направлено на ограничение этого риска и возвращение инфляции к 4%. По обновленному прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики по итогам текущего года инфляция окажется в диапазоне 5,7-6,2%, в 2022 году – от 4 до 4,5%, а к 2023 году – выйдет на целевой уровень в 4%.

#### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Стоит отдельно упомянуть, что в первые дни после решения ЦБ по ключевой ставке на рынке облигаций в целом наблюдалось заметное снижение доходностей (рост цен), в особенности – государственных бумаг. Это может свидетельствовать о том, что ожидаемое решение Банка России о повышении ставки нашло отражение в падении цен уже в июне. При этом за решением по ставке не последовало какого-либо значимого изменения курса рубля.

Помимо решений в области денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля должно оказывать состояние внешней торговли и международные потоки капитала между Россией и остальным миром. Информацию об этом можно получить, изучив оценку платежного баланса РФ за I полугодие 2021 года.

В первой половине июля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за I полугодие 2021 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** сложилось в размере 43,1 млрд долл., показав рост на 71,7% относительно значения за аналогичный период прошлого года. **Торговый баланс** увеличился на 24,8% до 62,4 млрд долл., что стало следствием ускоренного восстановления **товарного экспорта** над **импортом** во II квартале. При этом по итогам I полугодия товарный экспорт вырос на 27,3% до 203,4 млрд долл. на фоне роста мировых цен на большинство сырьевых товаров российского экспорта, а также увеличения физических объемов экспорта ряда товаров вследствие восстановления внешнего спроса. Что касается **импорта товаров**, то его объем вырос на 28,4% до 141 млрд долл. Превышение импорта товаров над докоронавирусным уровнем продолжило нарастать в связи с усилением производственной и потребительской активности в России. В то же время, **импорт услуг** продолжали сдерживать ограничения на зарубежные поездки, в результате действия которых потребительский спрос частично сместился с импорта услуг на импорт товаров. Это привело к падению дефицита **сальдо баланса услуг** в 2,3 раза до 3,6 млрд долл. **Сальдо баланса оплаты труда** сформировалось на близком к нулю значении (0,1 млрд долл.) после отрицательного сальдо в 1 млрд долл. годом ранее, а дефицит **сальдо баланса инвестиционных доходов** увеличился на 3,8% до 13,6 млрд долл.

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

Показатель	Справочно:		ИП 2021 / ИП 2020, %
	ИП 2021 г.	ИП 2020 г.	
Счет текущих операций	43,1	25,1	+71,7%
Торговый баланс	62,4	50,0	+24,8%
Экспорт	203,4	159,8	27,3%
Импорт	141,0	109,8	+28,4%
Баланс услуг	-3,6	-8,2	< в 2,3 раза
Баланс оплаты труда	0,1	-1,0	-
Баланс инвестиционных доходов	-13,6	-13,1	+3,8%

Что касается **счета операций с капиталом и финансовыми инструментами**, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на близком к нулю уровне в 0,2 млрд долл. (годом ранее было минус 0,2 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. **Чистое погашение внешних обязательств** резидентами страны упало на 48,2% до 8,7 млрд долл. В то же время **чистое приобретение зарубежных активов**,

наоборот, выросло на 32,2% до 22,6 млрд долл. на фоне наращивания покупок небанковскими секторами, частично компенсированного продажами банковским сектором.

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

Показатель	ИП 2021 г.	Справочно: ИП 2020 г.	ИП 2021 / ИП 2020, %
Счет операций с капиталом	0,2	-0,2	-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-8,7	-16,8	-48,2%
в т.ч. частным сектором	-6,8	-16,3	< в 2,4 раза
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	22,6	17,1	+32,2%
в т.ч. частным сектором	21,4	15,9	+34,6%
Чистые ошибки и пропуски	0,1	1,1	< в 11 раз
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	28,2	31,2	-9,6%

**Чистое погашение задолженности**, приходящееся на частный сектор, составило 6,8 млрд долл. (в том числе на банки пришлось около 40% объема погашения). **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов** частного сектора составило 21,4 млрд долл. (при этом банки продали зарубежных активов на 3,5 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 24,9 млрд долл.). Значение статьи «**Чистые ошибки и пропуски**» оказалось близким к нулю (0,1 млрд долл.). В результате, по итогам I полугодия 2021 года чистый отток частного капитала из страны составил 28,2 млрд долл., сократившись почти на 10% по сравнению со значением за аналогичный период предыдущего года (31,2 млрд долл.).

Таким образом, в отличие от ситуации годом ранее, когда отток капитала был сформирован приблизительно в равной степени как погашением обязательств, так и покупкой зарубежных финансовых активов, в отчетном периоде основной формой оттока капитала выступило именно приобретение зарубежных активов небанковскими секторами при незначительном погашении обязательств.

Показатель	1.07.20	1.07.21	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	483,455	471,385	-2,5%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	568,872	591,745	+4,0%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 июля 2021 года за год сократился на 2,5%, составив 471,4 млрд долл. При этом с начала года размер иностранной задолженности страны увеличился на 4 млрд долл. (+0,9%). Главным образом это произошло вследствие роста обязательств банковского сектора при одновременном сокращении внешнего долга органов государственного управления и прочих секторов. Снижение задолженности небанковских секторов и органов государственного управления произошло на

фоне введения санкций на новый государственный долг во II квартале 2021 года и снижения интереса глобальных инвесторов к долговым инструментам, эмитированных странами с развивающимися рынками. Что касается золотовалютных резервов ЦБ, то на годовом окне по состоянию на 1 июля их объем увеличился на 4% до 591,7 млрд долл. в основном вследствие покупки валюты в рамках бюджетного правила и управления резервными активами.

#### **Выводы:**

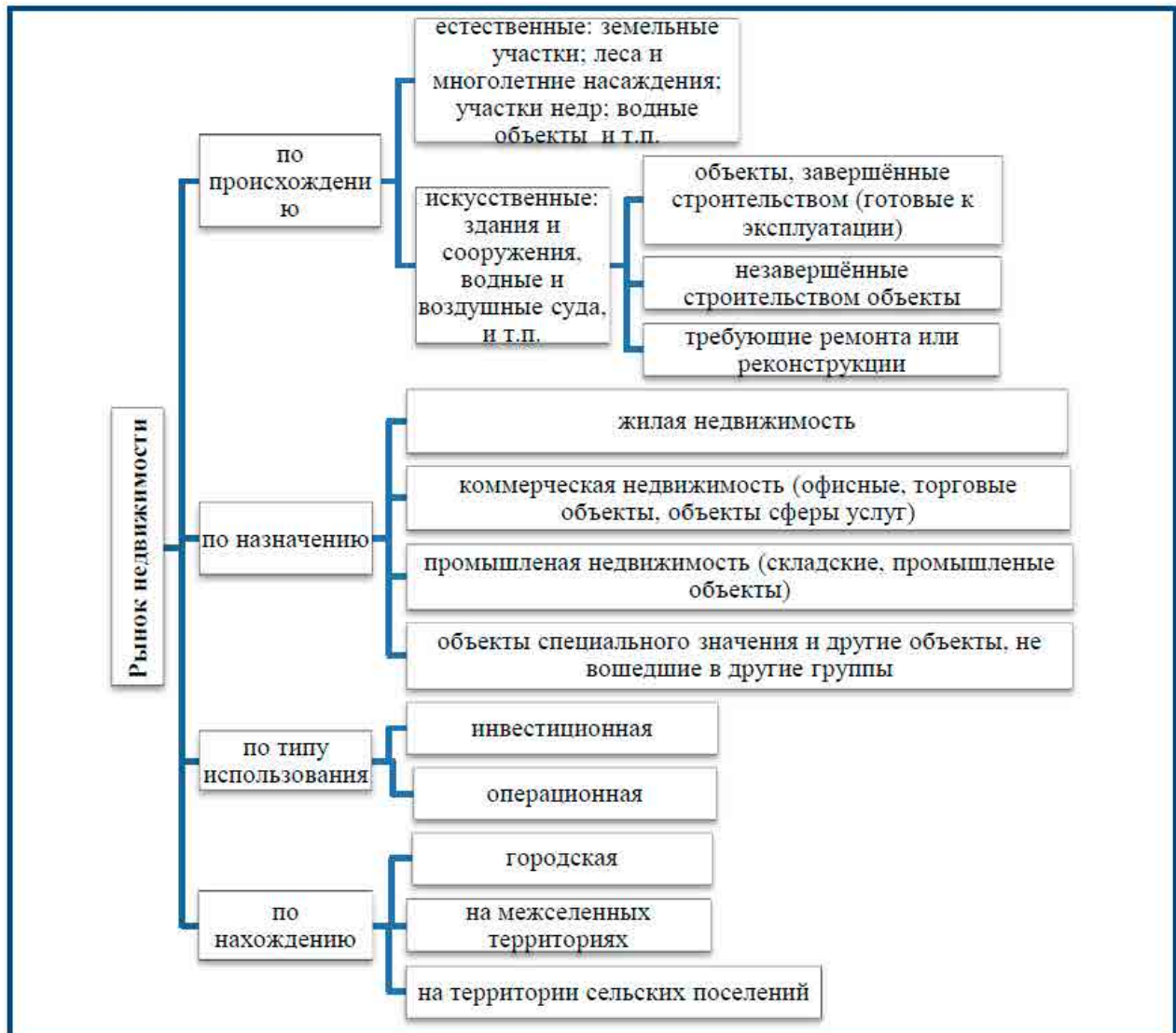
- **Рост ВВП в июне 2021 года составил 8,5% на фоне низкой базы июня 2020 года, а за I п/г 2021 года ВВП в реальном выражении увеличился на 4,6%;**
- **Промпроизводство в июне 2021 года в годовом выражении выросло на 10,4%, при этом по итогам I п/г 2021 года промышленное производство выросло на 4,4%;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-мае 2021 года вырос в 3 раза до 9,466 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 5,6 п.п. до 30,4%;**
- **Прибыль банковского сектора в июне составила 204 млрд руб. после 216 млрд руб. в мае. За январь-июнь 2021 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,2 трлн руб. по сравнению с 787 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;**
- **Рост потребительских цен в июле 2021 года составил 0,31%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа 2021 года инфляция за месяц изменилась незначительно с 6,5% до 6,46%;**
- **Среднее значение курса доллара США в июле 2021 года увеличилось до 73,9 руб. по сравнению с 72,6 руб. в июне;**
- **Значение ключевой ставки на заседании Совета директоров Банка России 23 июля было увеличено на 100 б.п. до 6,5% годовых на фоне роста инфляционного давления и более быстрого, чем ожидалось восстановления экономики;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-июня 2021 года выросло на 71,7% до 43,1 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала сократился на 9,6% и составил 28,2 млрд долл.;**
- **Величина внешнего долга РФ по состоянию на 1 июля 2021 года сократилась за год на 2,5% до 471,4 млрд долл., в то время как объем международных резервов за этот же период увеличился на 4% до 591,7 млрд долл.**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_zh\\_ayul\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_ayul_2021/)

## 6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

### Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

## 6.3 Анализ рынка объекта оценки

### 6.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

### 6.3.2 Краткое описание Г.Самара

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

Население — 1 144 759 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 6.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

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

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

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



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

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



Рисунок 6.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

*Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:*

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

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

*Возможные направления развития:*

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

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

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

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 6.3 Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (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 Держинского, 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 км<sup>2</sup>), обладая мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В районе размещаются предприятия ряда отраслей промышленности, в том числе: цветная металлургия, машиностроение и металлообработка, производство подшипников, сборных железобетонных изделий и металлоконструкций, стройматериалов, а также мебельное и пищевое производство.

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

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

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

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

На территории района находятся ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Самарский завод «Электроштит», 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>

### **6.3.3 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 6.1 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
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 6.2 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, %	x	101,5	101,6	x	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 Ракивовского 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 переходно-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/>

### **6.3.4 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. выдали 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 Дерево».

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 6.3 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	Агibalова/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
<b>Новые проекты</b>						
ОЦ рядом с ФИАН		Ново-Садовая/2 Радиальная	ЗАО «Компания «Владимир»	40 296,1	17	1 кв. 2019
ДЦ «Монте Роза» Здание IT-парка		Московское ш./Киевская	ГК «Анион»	30 000	13	2021

Таблица 6.4 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 6.5 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

### 6.3.5 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 6.6 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

Показатели	Сегмент рынка		
	Рынок аренды	Рынок продажи	
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"> <li>• затраты на уборку, охрану объекта,</li> <li>• затраты на управление и заключение договоров аренды,</li> <li>• затраты на оплату обслуживающего персонала,</li> <li>• затраты на вывоз мусора,</li> <li>• затраты на содержание территории и автостоянку,</li> <li>• налог на имущество,</li> <li>• плата за землю,</li> <li>• страхование,</li> <li>• резервы на замещение.</li> </ul>		
Показатель <sup>4</sup>	Среднее	Расширенный интервал	
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	17,9%	12,0%	23,8%
Процент недозагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	12,5%	7,2%	17,7%

Таблица 6.7 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	<a href="http://samara.n1.ru/">http://samara.n1.ru/</a>
2	Сайт Avito.ru	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a>
3	Сайт domofond.ru	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>

### 6.3.6 Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара<sup>5</sup>

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, определенно будут востребованы рынком.

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

<sup>4</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

<sup>5</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.





Рисунок 6.4 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).

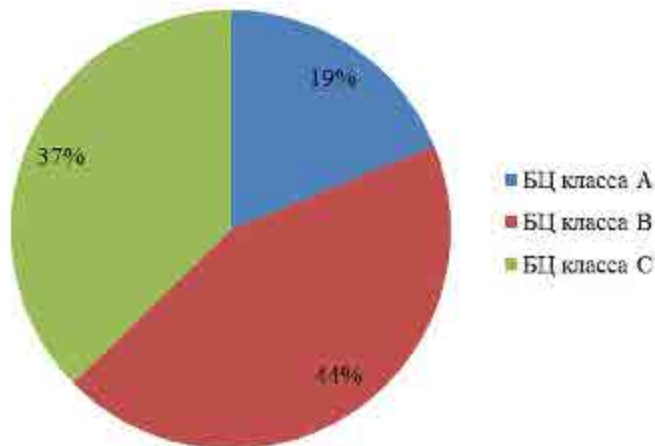


Рисунок 6.5 Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2021 года, % от общей площади

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

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

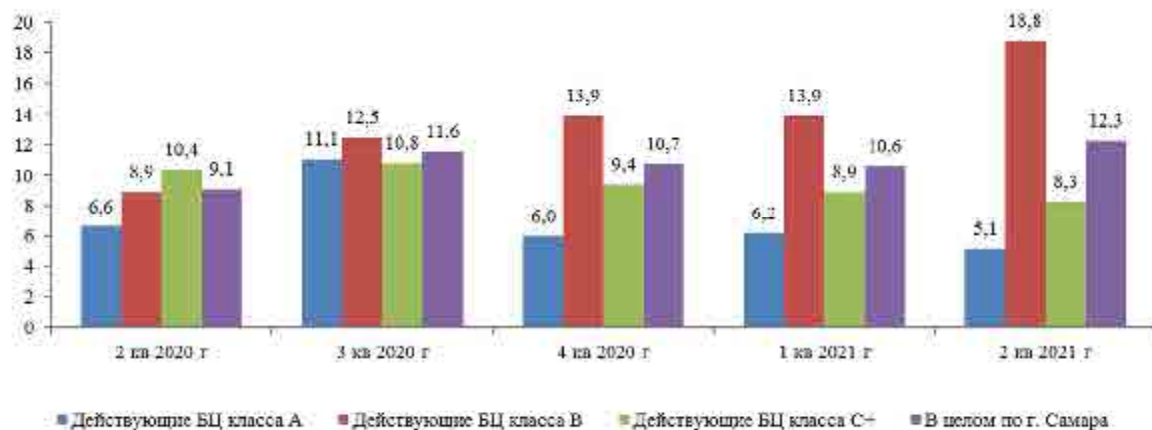


Рисунок 6.6 Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2020-2021 гг., % к общей площади

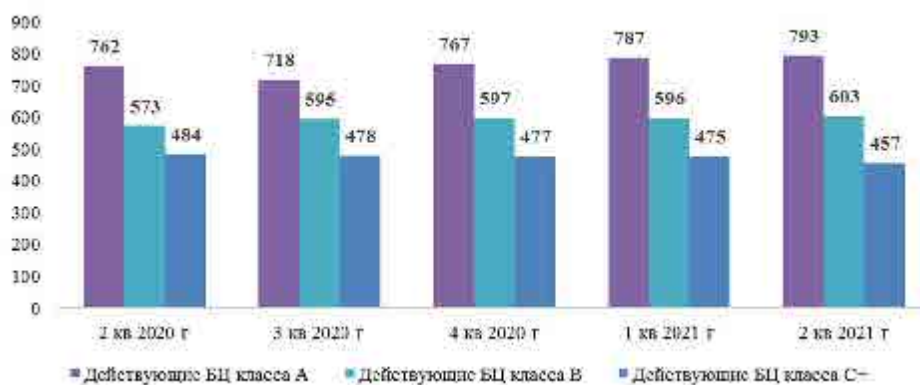


Рисунок 6.7 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

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.

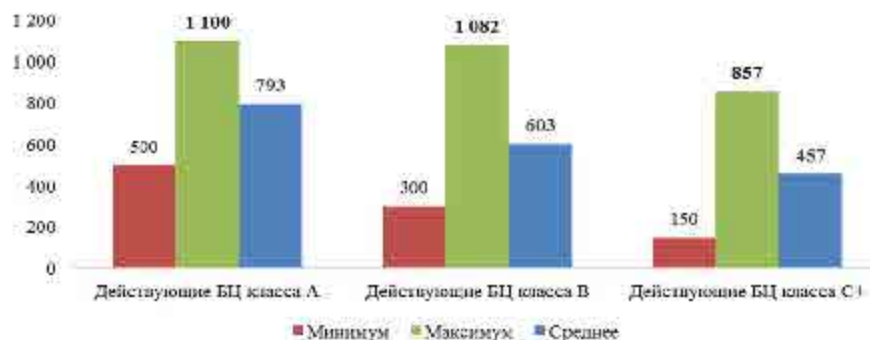


Рисунок 6.8 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

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.

### 6.3.7 Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара<sup>6</sup>

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).

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

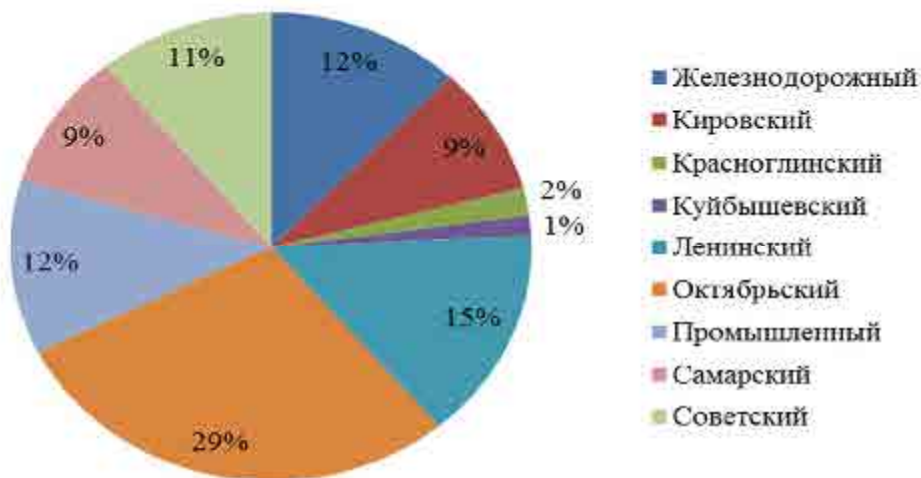


Рисунок 6.9 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.  
 Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду во 2 квартале 2021 года составил около 121,7 тыс. кв.м.

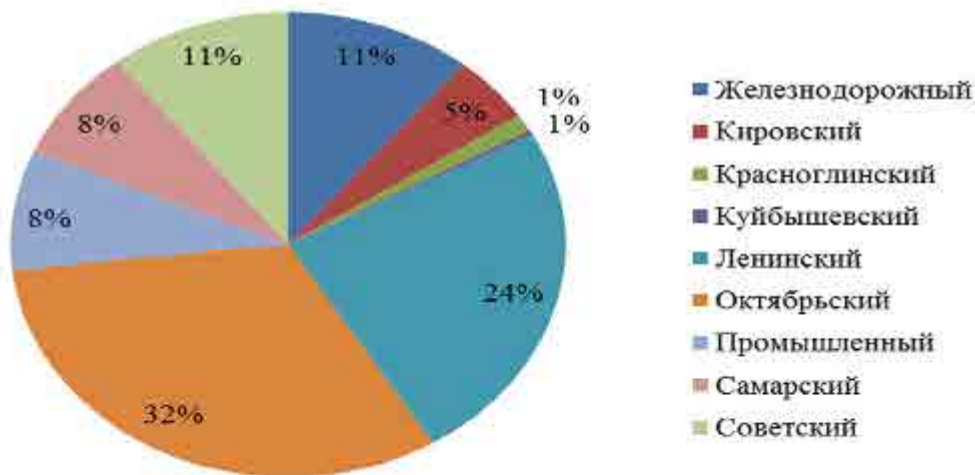


Рисунок 6.10 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в кв.м

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%.

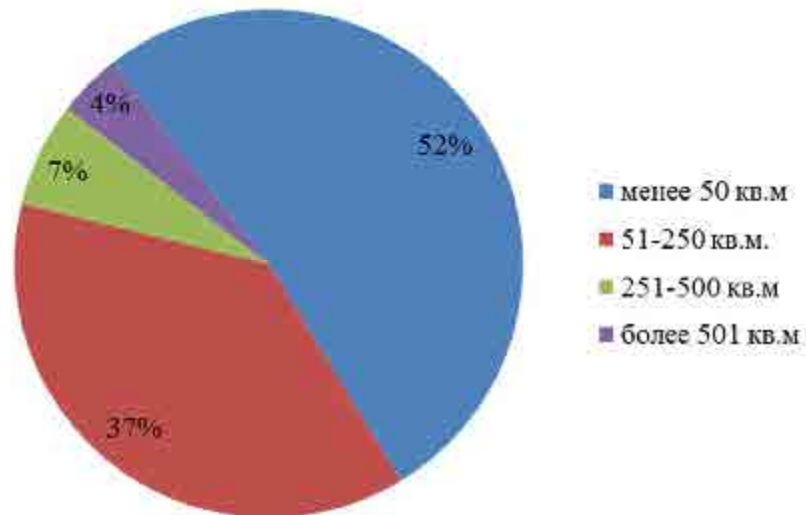


Рисунок 6.11 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

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

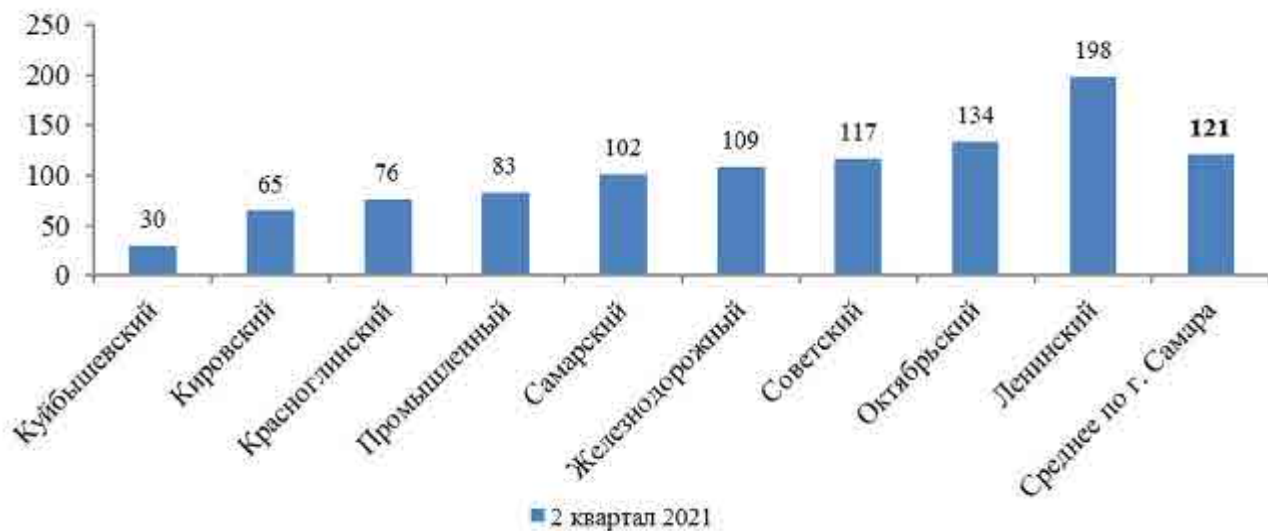


Рисунок 6.12 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 года, кв.м

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.

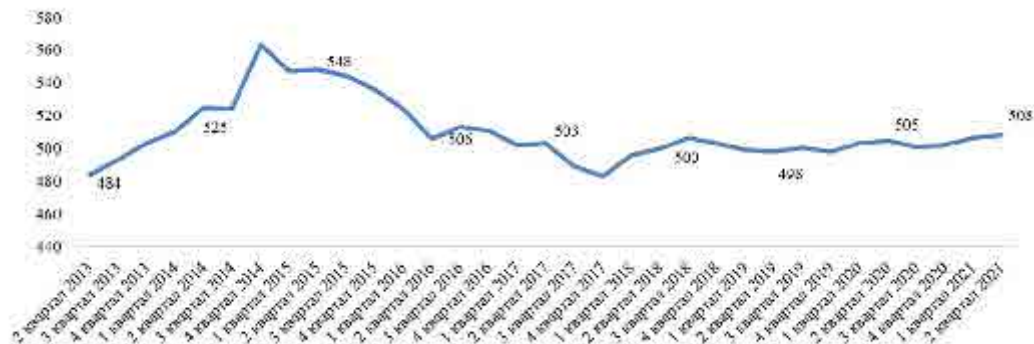


Рисунок 6.13 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2021 гг., руб./кв.м/мес.

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 6.14 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.

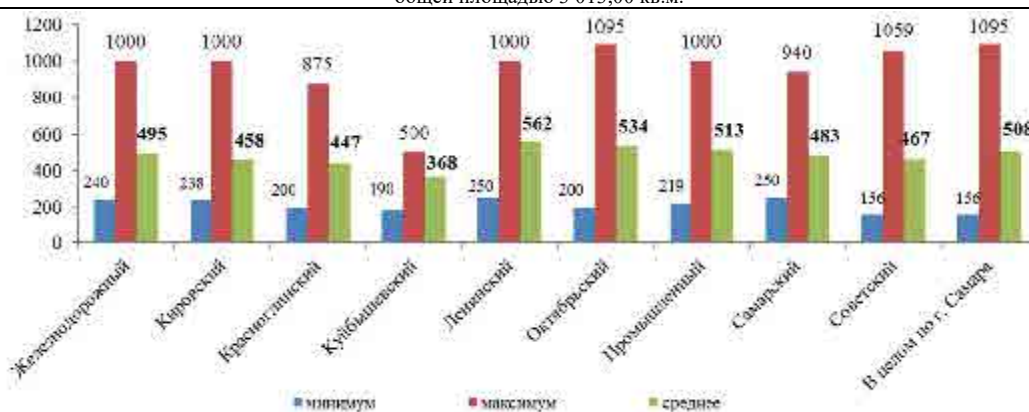


Рисунок 6.15 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м/мес. Во 2 квартале 2021 года средняя арендная ставка в 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.

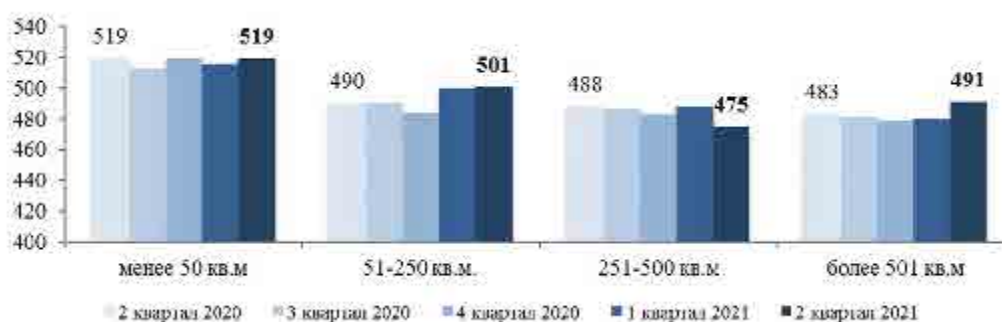


Рисунок 6.16 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,0%-14,0% и в среднем составляет 9,5%<sup>7</sup>.

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;

<sup>7</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

- состояние внутренней отделки помещения.

### 6.3.8 Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара<sup>8</sup>

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.

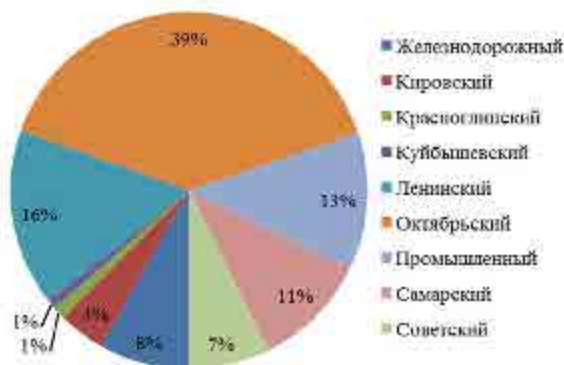


Рисунок 6.17 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

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

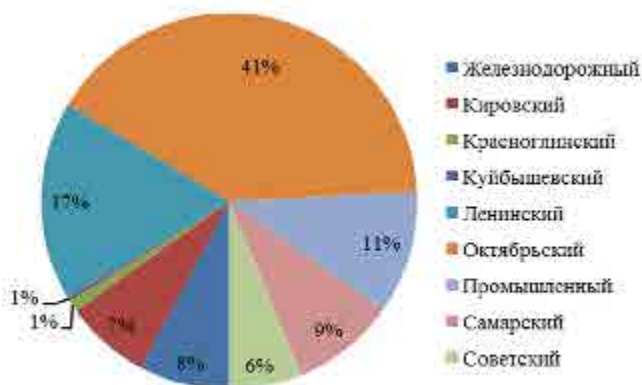


Рисунок 6.18 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в кв.м

<sup>8</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.



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%).

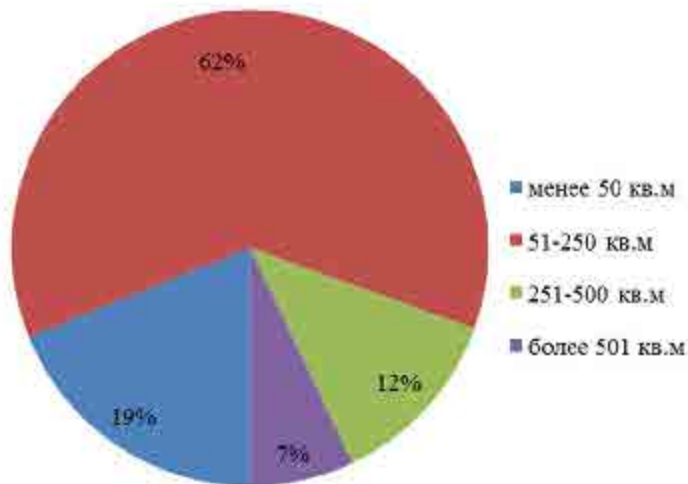


Рисунок 6.19 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

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

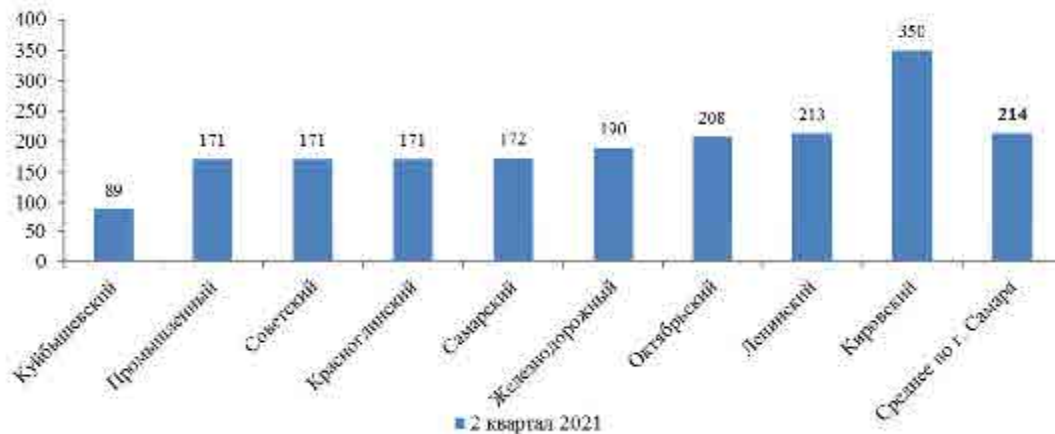


Рисунок 6.20 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 года, кв.м

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 повышения цены предложения и стагнация во 2 квартале 2021 года. И в начале года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.

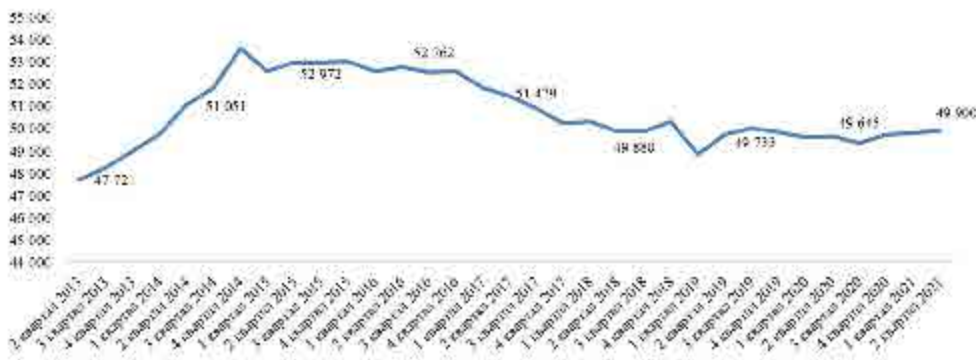


Рисунок 6.21 Динамика среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2021 гг., руб./кв.м  
 Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составил 49,9 тыс. руб./кв.м., что на 0,5% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,2% выше, чем в 1 квартале 2021 года.



Рисунок 6.22 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).

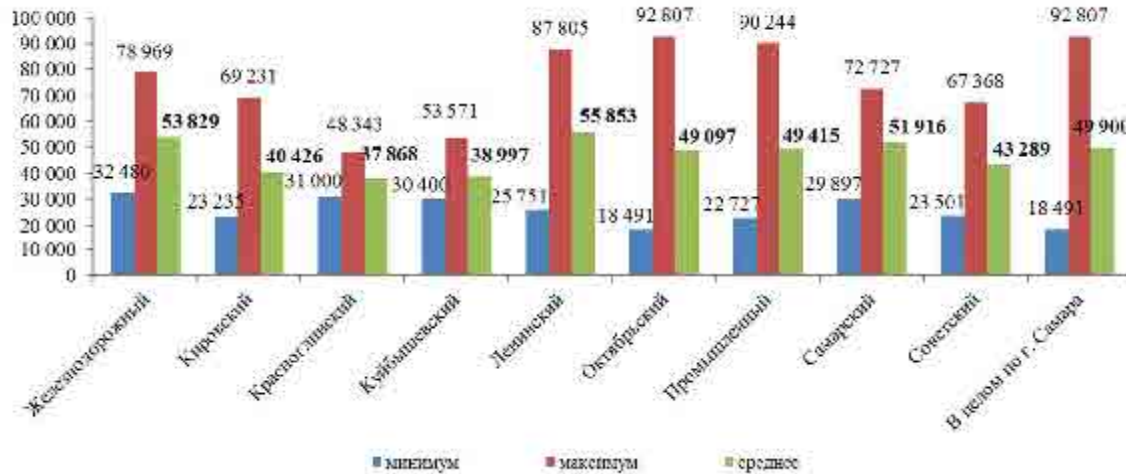


Рисунок 6.23 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

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).

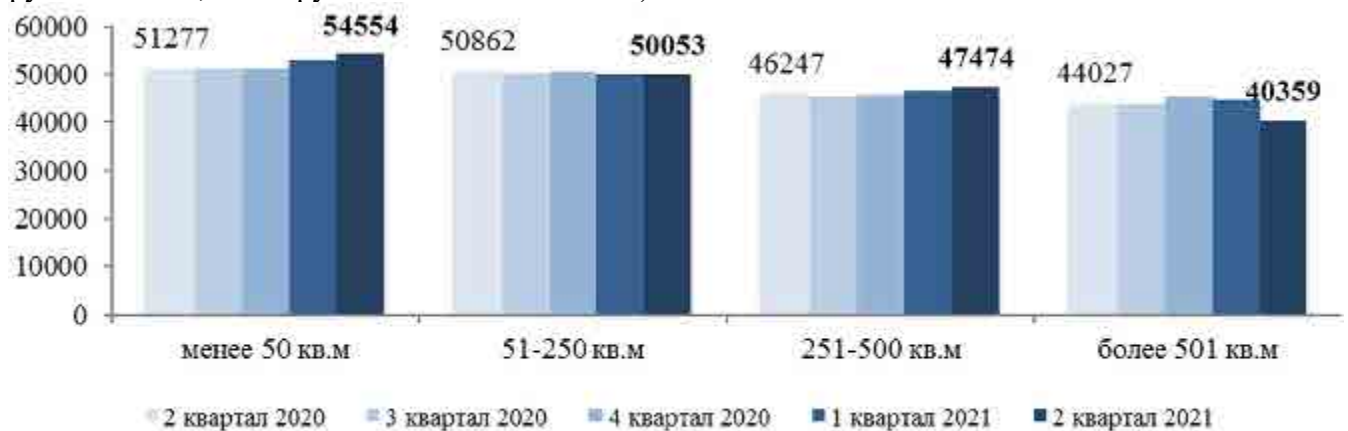


Рисунок 6.24 Динамика среднего значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2020-2021 гг., руб./кв.м

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

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;

<sup>9</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- 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.

### 6.3.9 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.).

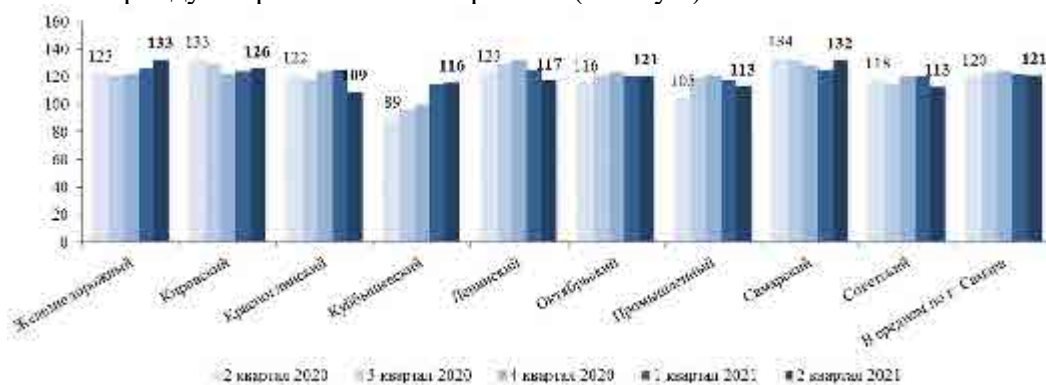


Рисунок 6.25 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2020-2021 гг., сут.

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.

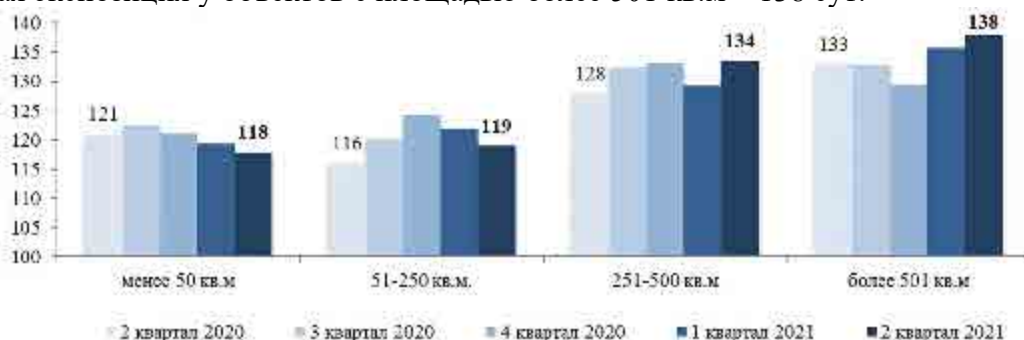


Рисунок 6.26 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2020-2021 гг., сут.

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

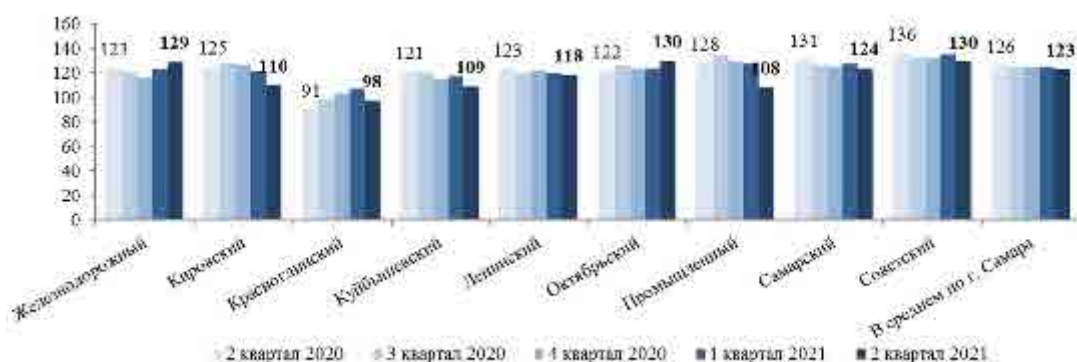


Рисунок 6.27 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2020-2021 гг., сут.

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.

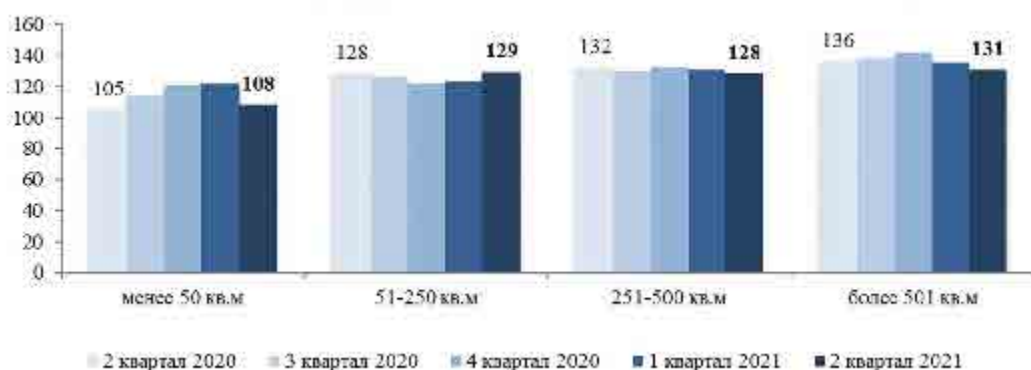


Рисунок 6.28 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2020-2021 гг., сут.

### 6.3.10 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.

### СЕГМЕНТ 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/>

### 6.3.11 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-28-0921-04
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

---

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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



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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
8	Площадь, кв.м.	935,00	538,00	1 545,00	1 497,70	284,00
9	Стоимость, руб.	47 000 000,00	18 800 000,00	77 250 000,00	50 000 000,00	14 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	50 267,38	34 944,24	50 000,00	33 384,52	51 056,34
11	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-28-0921-04  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	41 889,48	34 944,24	41 666,67	27 820,43	42 546,95
13	Этаж расположения	4	2	4	1,2,3	4,5
14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
15	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
16	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/252006406/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/252006406/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/229221742/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/229221742/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/246676171/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/246676171/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/251467196/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/251467196/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/241075402/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/241075402/</a>

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

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

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 33 000 руб. за один квадратный метр до 51 000 руб. за один квадратный метр для помещений офисного назначения.

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

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

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

### Процесс анализа наиболее эффективного использования



*Источник: методическая литература*

### Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

### Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

### 8.1 Общие понятия и определения

Рыночная стоимость

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

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

Полное право собственности

понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным



Имущество (активы)	<p>образом. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>).        представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Недвижимое имущество	<p>определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Движимое имущество	<p>включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Основные активы	<p>это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:        Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.        Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Цена	<p>является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>

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

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

## 8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

### 8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

### Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

средств (то есть премия за риск);

- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

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

денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

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

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

### **8.2.3 Затратный подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценка «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-28-0921-04  
 Глава 9 Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером:  
 63:01:0622001:405  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

Источник информации: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10.1 Объекты-аналоги – помещения офисного назначения

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
8	Площадь, кв.м.	935,00	538,00	1 545,00	1 497,70	284,00
9	Стоимость, руб.	47 000 000,00	18 800 000,00	77 250 000,00	50 000 000,00	14 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	50 267,38	34 944,24	50 000,00	33 384,52	51 056,34
11	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	41 889,48	34 944,24	41 666,67	27 820,43	42 546,95
13	Этаж расположения	4	2	4	1,2,3	4,5
14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
15	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-28-0921-04  
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

16	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/252006406/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/252006406/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/229221742/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/229221742/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/246676171/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/246676171/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/251467196/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/251467196/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/241075402/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/241075402/</a>
----	--------------------	---	---	---	---	---



## 10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

### Объем передаваемых прав

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

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 7,1-12,9% в меньшую сторону.

Таблица 105

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9.7%	7.1%	12.3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10.0%	7.1%	12.9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9.1%	6.4%	11.7%
4. Стрит-ритейл	9.9%	7.0%	12.7%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	7.0%	13.0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12.5%	9.3%	15.7%

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

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

### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2021 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

### Корректировка на местоположение объекта

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

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

### Корректировка на площадь объекта

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

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



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

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

### Корректировка на физическое состояние объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 93 корректировка составляет:

Таблица 93

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

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 93

### Корректировка на этаж расположения объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 73 корректировка составляет: \_

Таблица 73

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

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 73

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		47 000 000	18 800 000	77 250 000	50 000 000	14 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	269,30	935,00	538,00	1 545,00	1 497,70	284,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		50 267,38	34 944,24	50 000,00	33 384,52	51 056,34
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		41 889,48	34 944,24	41 666,67	27 820,43	42 546,95
5	Среднее значение, руб./кв.м		37 773,55				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>16,85%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 889,48	34 944,24	41 666,67	27 820,43	42 546,95
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		-4 188,95	-3 494,42	-4 166,67	-2 782,04	-4 254,70
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	31 449,82	37 500,00	25 038,39	38 292,25
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	31 449,82	37 500,00	25 038,39	38 292,25
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	31 449,82	37 500,00	25 038,39	38 292,25
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,50	31 449,80	37 500,00	25 038,40	38 292,30
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		37 700,50	31 449,80	37 500,00	25 038,40	38 292,30
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	269,30	935,0	538,0	1 545,0	1 497,7	284,0
	свободный член	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647
	степень	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у	0,7156	0,6102	0,6550	0,5722	0,5745	0,7108
	Корректировка		<b>17,27%</b>	<b>9,25%</b>	<b>25,06%</b>	<b>24,56%</b>	<b>0,68%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>6 510,88</b>	<b>2 909,11</b>	<b>9 397,50</b>	<b>6 149,43</b>	<b>260,39</b>
	Скорректированная ед. цена		44 211,38	34 358,91	46 897,50	31 187,83	38 552,69
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-6 631,71</b>	<b>-5 153,84</b>	<b>0,00</b>	<b>-4 678,17</b>	<b>-5 782,90</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>37 579,67</b>	<b>29 205,07</b>	<b>46 897,50</b>	<b>26 509,66</b>	<b>32 769,79</b>
<b>14</b>	<b>Этаж расположения</b>	1	4	2	4	1,2,3	4,5
	Корректировка		<b>15,00%</b>	<b>15,00%</b>	<b>15,00%</b>	<b>15,00%</b>	<b>15,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>5 636,95</b>	<b>4 380,76</b>	<b>7 034,63</b>	<b>3 976,45</b>	<b>4 915,47</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>43 216,62</b>	<b>33 585,83</b>	<b>53 932,13</b>	<b>30 486,11</b>	<b>37 685,26</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>39 781,19</b>				
<b>15</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>23,22%</b>				
<b>16</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	19,00	4	4	3	4	4



17	Абсолютная величина внесенных корректировок		1 327,1	-1 358,4	12 265,5	2 665,7	-4 861,7
18	Относительная величина внесенных корректировок		2,64%	-3,89%	24,53%	7,98%	-9,52%
		1,00	0,211	0,211	0,158	0,211	0,211
		25,29	4,739	4,739	6,329	4,739	4,739
19	Удельный вес	1,00	0,187	0,187	0,250	0,187	0,187
20	Удельная стоимость		8 081,51	6 280,55	13 483,03	5 700,90	7 047,14
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	40 593,13					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		47 000 000	18 800 000	77 250 000	50 000 000	14 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	461,50	935,00	538,00	1 545,00	1 497,70	284,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		50 267,38	34 944,24	50 000,00	33 384,52	51 056,34
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		41 889,48	34 944,24	41 666,67	27 820,43	42 546,95
5	Среднее значение, руб./кв.м		37 773,55				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>16,85%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 889,48	34 944,24	41 666,67	27 820,43	42 546,95
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		-4 188,95	-3 494,42	-4 166,67	-2 782,04	-4 254,70
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	31 449,82	37 500,00	25 038,39	38 292,25
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	31 449,82	37 500,00	25 038,39	38 292,25
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	31 449,82	37 500,00	25 038,39	38 292,25
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,50	31 449,80	37 500,00	25 038,40	38 292,30
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		37 700,50	31 449,80	37 500,00	25 038,40	38 292,30
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	461,50	935,0	538,0	1 545,0	1 497,7	284,0
	свободный член	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647
	степень	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у	0,6679	0,6102	0,6550	0,5722	0,5745	0,7108
	Корректировка		<b>9,46%</b>	<b>1,97%</b>	<b>16,72%</b>	<b>16,26%</b>	<b>-6,04%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>3 566,47</b>	<b>619,56</b>	<b>6 270,00</b>	<b>4 071,24</b>	<b>-2 312,85</b>
	Скорректированная ед. цена		41 266,97	32 069,36	43 770,00	29 109,64	35 979,45
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>41 266,97</b>	<b>32 069,36</b>	<b>43 770,00</b>	<b>29 109,64</b>	<b>35 979,45</b>
<b>14</b>	<b>Этаж расположения</b>	4	4	2	4	1,2,3	4,5
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>41 266,97</b>	<b>32 069,36</b>	<b>43 770,00</b>	<b>29 109,64</b>	<b>35 979,45</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>36 439,08</b>				
<b>15</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>16,81%</b>				
<b>16</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	10,00	2	2	2	2	2

17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-622,5	-2 874,9	2 103,3	1 289,2	-6 567,5
18	Относительная величина внесенных корректировок		-1,24%	-8,23%	4,21%	3,86%	-12,86%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
19	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
20	Удельная стоимость		8 253,39	6 413,87	8 754,00	5 821,93	7 195,89
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	36 439,08					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		47 000 000	18 800 000	77 250 000	50 000 000	14 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	270,50	935,00	538,00	1 545,00	1 497,70	284,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		50 267,38	34 944,24	50 000,00	33 384,52	51 056,34
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		41 889,48	34 944,24	41 666,67	27 820,43	42 546,95
5	Среднее значение, руб./кв.м		37 773,55				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>16,85%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 889,48	34 944,24	41 666,67	27 820,43	42 546,95
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		-4 188,95	-3 494,42	-4 166,67	-2 782,04	-4 254,70

	Скорректированная ед. цена		37 700,53	31 449,82	37 500,00	25 038,39	38 292,25
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	31 449,82	37 500,00	25 038,39	38 292,25
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	31 449,82	37 500,00	25 038,39	38 292,25
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,50	31 449,80	37 500,00	25 038,40	38 292,30
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,50	31 449,80	37 500,00	25 038,40	38 292,30

12	Площадь, кв.м		270,50	935,0	538,0	1 545,0	1 497,7	284,0
	свободный член		1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647
	степень		-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у		0,7152	0,6102	0,6550	0,5722	0,5745	0,7108
	Корректировка			<b>17,21%</b>	<b>9,19%</b>	<b>24,99%</b>	<b>24,49%</b>	<b>0,62%</b>
	Корректировка ед. цены			<b>6 488,26</b>	<b>2 890,24</b>	<b>9 371,25</b>	<b>6 131,90</b>	<b>237,41</b>
	Скорректированная ед. цена			44 188,76	34 340,04	46 871,25	31 170,30	38 529,71
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта		Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка			<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-15,00%</b>	<b>-15,00%</b>
	Корректировка ед. цены			<b>-6 628,31</b>	<b>-5 151,01</b>	<b>0,00</b>	<b>-4 675,55</b>	<b>-5 779,46</b>
	Скорректированная ед. цена			<b>37 560,45</b>	<b>29 189,03</b>	<b>46 871,25</b>	<b>26 494,75</b>	<b>32 750,25</b>
14	Этаж расположения		2	4	2	4	1,2,3	4,5
	Корректировка			<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена			<b>37 560,45</b>	<b>29 189,03</b>	<b>46 871,25</b>	<b>26 494,75</b>	<b>32 750,25</b>
	Среднее значение, руб./кв.м			<b>34 573,15</b>				
15	Коэффициент вариации			<b>23,22%</b>				
16	Число внесенных корректировок		14,00	3	3	2	3	3
17	Абсолютная величина внесенных корректировок			<b>-4 329,0</b>	<b>-5 755,2</b>	<b>5 204,6</b>	<b>-1 325,7</b>	<b>-9 796,7</b>



<b>18</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-8,61%</b>	<b>-16,47%</b>	<b>10,41%</b>	<b>-3,97%</b>	<b>-19,19%</b>
		1,00	0,214	0,214	0,143	0,214	0,214
		25,69	4,673	4,673	6,993	4,673	4,673
<b>19</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,182</b>	<b>0,182</b>	<b>0,272</b>	<b>0,182</b>	<b>0,182</b>
<b>20</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>6 836,00</b>	<b>5 312,40</b>	<b>12 748,98</b>	<b>4 822,04</b>	<b>5 960,55</b>
<b>21</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>35 679,97</b>					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		47 000 000	18 800 000	77 250 000	50 000 000	14 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	541,30	935,00	538,00	1 545,00	1 497,70	284,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		50 267,38	34 944,24	50 000,00	33 384,52	51 056,34
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		41 889,48	34 944,24	41 666,67	27 820,43	42 546,95
5	Среднее значение, руб./кв.м		37 773,55				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>16,85%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 889,48	34 944,24	41 666,67	27 820,43	42 546,95
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		-4 188,95	-3 494,42	-4 166,67	-2 782,04	-4 254,70

	Скорректированная ед. цена		37 700,53	31 449,82	37 500,00	25 038,39	38 292,25
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	31 449,82	37 500,00	25 038,39	38 292,25
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	31 449,82	37 500,00	25 038,39	38 292,25
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,50	31 449,80	37 500,00	25 038,40	38 292,30
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,50	31 449,80	37 500,00	25 038,40	38 292,30

<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	541,30	935,0	538,0	1 545,0	1 497,7	284,0
	свободный член	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647
	степень	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у	0,6544	0,6102	0,6550	0,5722	0,5745	0,7108
	Корректировка		<b>7,24%</b>	<b>-0,09%</b>	<b>14,37%</b>	<b>13,91%</b>	<b>-7,93%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>2 729,52</b>	<b>-28,30</b>	<b>5 388,75</b>	<b>3 482,84</b>	<b>-3 036,58</b>
	Скорректированная ед. цена		40 430,02	31 421,50	42 888,75	28 521,24	35 255,72
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует капитального ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		<b>-20,00%</b>	<b>-20,00%</b>	<b>6,00%</b>	<b>-20,00%</b>	<b>-20,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-8 086,00</b>	<b>-6 284,30</b>	<b>2 573,33</b>	<b>-5 704,25</b>	<b>-7 051,14</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>32 344,02</b>	<b>25 137,20</b>	<b>45 462,08</b>	<b>22 816,99</b>	<b>28 204,58</b>
<b>14</b>	<b>Этаж расположения</b>	подвал	4	2	4	1,2,3	4,5
	<b>Корректировка</b>		<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-6 792,24</b>	<b>-5 278,81</b>	<b>-9 547,04</b>	<b>-4 791,57</b>	<b>-5 922,96</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>25 551,78</b>	<b>19 858,39</b>	<b>35 915,04</b>	<b>18 025,42</b>	<b>22 281,62</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>24 326,45</b>				
<b>15</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>29,04%</b>				
<b>16</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	20,00	4	4	4	4	4
<b>17</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-16 337,7</b>	<b>-15 085,9</b>	<b>-5 751,6</b>	<b>-9 795,0</b>	<b>-20 265,3</b>

18	Относительная величина внесенных корректировок		-32,50%	-43,17%	-11,50%	-29,34%	-39,69%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
19	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
20	Удельная стоимость		5 110,36	3 971,68	7 183,01	3 605,08	4 456,32
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	24 326,45					

### 10.3 Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов, руб.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	40 593,13	269,30	10 931 729,91
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	36 439,08	461,50	16 816 635,42
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	35 679,97	270,50	9 651 431,89
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	24 326,45	541,30	13 167 907,39
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	-	100,04	1,00

Источник информации: расчет Оценщика

## 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

## 11.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Чкалова, 90	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Новоурицкая, 12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 27
8	Площадь, кв.м.	429,00	540,00	570,00	255,00	430,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	6 000,00	5 334,00	5 160,00	5 412,00	6 977,00
10	Система налогообложения	УСН	Включен НДС	Включен НДС	УСН	Включен НДС
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	6 000,00	4 445,00	4 300,00	5 412,00	5 814,17
12	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены ком. услуги	Базовая ставка
13	Этаж расположения	2	2	2	2	3
14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-28-0921-04  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

15	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
16	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/258941887/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/258941887/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/229875256/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/229875256/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/232914642/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/232914642/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/234778624/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/234778624/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/255140208/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/255140208/</a>

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

## 11.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

### Объем передаваемых прав

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

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105 корректировка составляет, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 6,4-11,4% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит минус 8,9% как среднее значение.

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

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

### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2021 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

### Корректировка на местоположение объекта

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

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

### Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 66, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

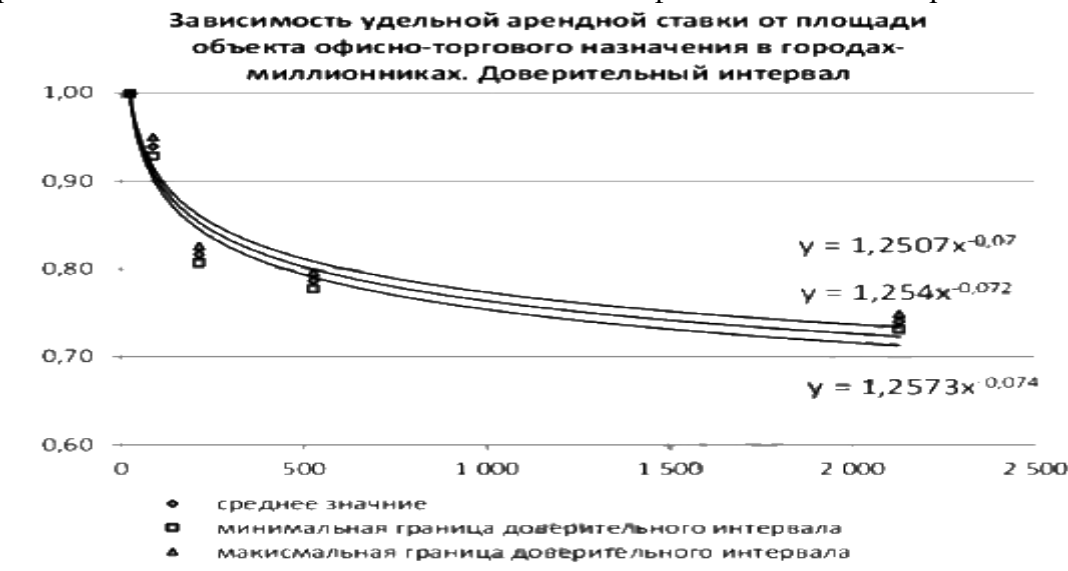


Рис. 66<sup>11</sup>

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

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

#### Корректировка на физическое состояние объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 94 корректировка составляет:

Таблица 94

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

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020, Офисно – торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 94

### Корректировка на этаж расположения объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 74 корректировка составляет:

Таблица 74

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

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 74

## Корректировка на состав арендной ставки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Чкалова, 90	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Новоурицкая, 12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 27
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		6 000	5 334	5 160	5 412	6 977
3	Площадь объекта, кв.м	269,30	429,00	540,00	570,00	255,00	430,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		<b>6 000,00</b>	<b>5 334,00</b>	<b>5 160,00</b>	<b>5 412,00</b>	<b>6 977,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>6 000,00</b>	<b>4 445,00</b>	<b>4 300,00</b>	<b>5 412,00</b>	<b>5 814,17</b>
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены ком. услуги	Базовая ставка
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	432,96	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		<b>6 000,00</b>	<b>4 445,00</b>	<b>4 300,00</b>	<b>4 979,04</b>	<b>5 814,17</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>5 107,64</b>				
	Коэффициент вариации		<b>15,18%</b>				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

	Скорректированная ед. цена		6 000,00	4 445,00	4 300,00	4 979,04	5 814,17
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-534,00</b>	<b>-395,61</b>	<b>-382,70</b>	<b>-443,13</b>	<b>-517,46</b>
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,39	3 917,30	4 535,91	5 296,71
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,39	3 917,30	4 535,91	5 296,71
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,39	3 917,30	4 535,91	5 296,71
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Чкалова, 90	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Новоурицкая, 12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 27
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,40	3 917,30	4 535,90	5 296,70
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,40	3 917,30	4 535,90	5 296,70
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	269,30	429,0	540,0	570,0	255,0	430,0
	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	у	0,8381	0,8105	0,7972	0,7941	0,8414	0,8104
	Корректировка		3,41%	5,13%	5,54%	-0,39%	3,42%
	Корректировка ед. цены		186,39	207,73	217,02	-17,69	181,15
	Скорректированная ед. цена		5 652,39	4 257,13	4 134,32	4 518,21	5 477,85
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		-678,29	-510,86	-496,12	-542,19	-657,34
	Скорректированная ед. цена		4 974,10	3 746,27	3 638,20	3 976,02	4 820,51
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	1	2	2	2	2	3
	Корректировка		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
	Корректировка ед. цены		397,93	299,70	291,06	318,08	385,64
	Скорректированная ед. цена		5 372,03	4 045,97	3 929,26	4 294,10	5 206,15

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 569,50</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>14,72%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	20,00	4	4	4	4	4
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-628,0</b>	<b>-399,0</b>	<b>-370,7</b>	<b>-684,9</b>	<b>-608,0</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-10,47%</b>	<b>-7,48%</b>	<b>-7,18%</b>	<b>-12,66%</b>	<b>-8,71%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>1 074,41</b>	<b>809,19</b>	<b>785,85</b>	<b>858,82</b>	<b>1 041,23</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>4 569,50</b>					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Чкалова, 90	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Новоурицкая, 12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 27
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		6 000	5 334	5 160	5 412	6 977
3	Площадь объекта, кв.м	461,50	429,00	540,00	570,00	255,00	430,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		<b>6 000,00</b>	<b>5 334,00</b>	<b>5 160,00</b>	<b>5 412,00</b>	<b>6 977,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>6 000,00</b>	<b>4 445,00</b>	<b>4 300,00</b>	<b>5 412,00</b>	<b>5 814,17</b>
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены ком. услуги	Базовая ставка
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	432,96	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		<b>6 000,00</b>	<b>4 445,00</b>	<b>4 300,00</b>	<b>4 979,04</b>	<b>5 814,17</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>5 107,64</b>				
	Коэффициент вариации		<b>15,18%</b>				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

	Скорректированная ед. цена		6 000,00	4 445,00	4 300,00	4 979,04	5 814,17
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-534,00</b>	<b>-395,61</b>	<b>-382,70</b>	<b>-443,13</b>	<b>-517,46</b>
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,39	3 917,30	4 535,91	5 296,71
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,39	3 917,30	4 535,91	5 296,71
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,39	3 917,30	4 535,91	5 296,71
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Чкалова, 90	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Новоурицкая, 12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 27
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,40	3 917,30	4 535,90	5 296,70
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,40	3 917,30	4 535,90	5 296,70
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	461,50	429,0	540,0	570,0	255,0	430,0
	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	у	0,8063	0,8105	0,7972	0,7941	0,8414	0,8104
	Корректировка		-0,52%	1,14%	1,54%	-4,17%	-0,51%
	Корректировка ед. цены		-28,42	46,16	60,33	-189,15	-27,01
	Скорректированная ед. цена		5 437,58	4 095,56	3 977,63	4 346,75	5 269,69
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 437,58	4 095,56	3 977,63	4 346,75	5 269,69
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	4	2	2	2	2	3
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 437,58	4 095,56	3 977,63	4 346,75	5 269,69

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 625,44</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>14,71%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	10,00	2	2	2	2	2
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-562,4</b>	<b>-349,4</b>	<b>-322,4</b>	<b>-632,3</b>	<b>-544,5</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-9,37%</b>	<b>-6,55%</b>	<b>-6,25%</b>	<b>-11,68%</b>	<b>-7,80%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>1 087,52</b>	<b>819,11</b>	<b>795,53</b>	<b>869,35</b>	<b>1 053,94</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>4 625,45</b>					



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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Чкалова, 90	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Новоурицкая, 12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 27
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		6 000	5 334	5 160	5 412	6 977
3	Площадь объекта, кв.м	270,50	429,00	540,00	570,00	255,00	430,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		<b>6 000,00</b>	<b>5 334,00</b>	<b>5 160,00</b>	<b>5 412,00</b>	<b>6 977,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>6 000,00</b>	<b>4 445,00</b>	<b>4 300,00</b>	<b>5 412,00</b>	<b>5 814,17</b>
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены ком. услуги	Базовая ставка
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	432,96	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		<b>6 000,00</b>	<b>4 445,00</b>	<b>4 300,00</b>	<b>4 979,04</b>	<b>5 814,17</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>5 107,64</b>				
	Коэффициент вариации		<b>15,18%</b>				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 000,00	4 445,00	4 300,00	4 979,04	5 814,17
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%
	Корректировка ед. цены		-534,00	-395,61	-382,70	-443,13	-517,46
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,39	3 917,30	4 535,91	5 296,71
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,39	3 917,30	4 535,91	5 296,71
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,39	3 917,30	4 535,91	5 296,71
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Чкалова, 90	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Новоурицкая, 12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 27

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,40	3 917,30	4 535,90	5 296,70
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,40	3 917,30	4 535,90	5 296,70
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	270,50	429,0	540,0	570,0	255,0	430,0
	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	у	0,8379	0,8105	0,7972	0,7941	0,8414	0,8104
	Корректировка		3,38%	5,11%	5,52%	-0,42%	3,39%
	Корректировка ед. цены		184,75	206,92	216,23	-19,05	179,56
	Скорректированная ед. цена		5 650,75	4 256,32	4 133,53	4 516,85	5 476,26
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		-678,09	-510,76	-496,02	-542,02	-657,15
	Скорректированная ед. цена		4 972,66	3 745,56	3 637,51	3 974,83	4 819,11
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	2	2	2	2	2	3
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 972,66	3 745,56	3 637,51	3 974,83	4 819,11

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 229,93</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>14,71%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	15,00	3	3	3	3	3
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-1 027,3</b>	<b>-699,4</b>	<b>-662,5</b>	<b>-1 004,2</b>	<b>-995,1</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-17,12%</b>	<b>-13,11%</b>	<b>-12,84%</b>	<b>-18,56%</b>	<b>-14,26%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>994,53</b>	<b>749,11</b>	<b>727,50</b>	<b>794,97</b>	<b>963,82</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>4 229,93</b>					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Чкалова, 90	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Новоурицкая, 12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 27
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		6 000	5 334	5 160	5 412	6 977
3	Площадь объекта, кв.м	541,30	429,00	540,00	570,00	255,00	430,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		<b>6 000,00</b>	<b>5 334,00</b>	<b>5 160,00</b>	<b>5 412,00</b>	<b>6 977,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>6 000,00</b>	<b>4 445,00</b>	<b>4 300,00</b>	<b>5 412,00</b>	<b>5 814,17</b>
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены ком. услуги	Базовая ставка
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	432,96	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		<b>6 000,00</b>	<b>4 445,00</b>	<b>4 300,00</b>	<b>4 979,04</b>	<b>5 814,17</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>5 107,64</b>				
	Коэффициент вариации		<b>15,18%</b>				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

	Скорректированная ед. цена		6 000,00	4 445,00	4 300,00	4 979,04	5 814,17
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>	<b>-8,90%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-534,00</b>	<b>-395,61</b>	<b>-382,70</b>	<b>-443,13</b>	<b>-517,46</b>
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,39	3 917,30	4 535,91	5 296,71
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,39	3 917,30	4 535,91	5 296,71
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,39	3 917,30	4 535,91	5 296,71
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Чкалова, 90	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Новоурицкая, 12	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 27
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,40	3 917,30	4 535,90	5 296,70
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 466,00	4 049,40	3 917,30	4 535,90	5 296,70
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	541,30	429,0	540,0	570,0	255,0	430,0
	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	у	0,7971	0,8105	0,7972	0,7941	0,8414	0,8104
	Корректировка		-1,65%	-0,01%	0,38%	-5,27%	-1,64%
	Корректировка ед. цены		-90,19	-0,40	14,89	-239,04	-86,87
	Скорректированная ед. цена		5 375,81	4 049,00	3 932,19	4 296,86	5 209,83
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Требует капитального ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
	Корректировка ед. цены		-1 021,40	-769,31	-747,12	-816,40	-989,87
	Скорректированная ед. цена		4 354,41	3 279,69	3 185,07	3 480,46	4 219,96
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	подвал	2	2	2	2	3
	Корректировка		-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%
	Корректировка ед. цены		-1 001,51	-754,33	-732,57	-800,51	-970,59
	Скорректированная ед. цена		3 352,90	2 525,36	2 452,50	2 679,95	3 249,37

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>2 852,02</b>				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>14,72%</b>				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	20,00	4	4	4	4	4
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-2 647,1</b>	<b>-1 919,6</b>	<b>-1 847,5</b>	<b>-2 299,1</b>	<b>-2 564,8</b>
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-44,12%</b>	<b>-35,99%</b>	<b>-35,80%</b>	<b>-42,48%</b>	<b>-36,76%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>670,58</b>	<b>505,07</b>	<b>490,50</b>	<b>535,99</b>	<b>649,87</b>
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>2 852,01</b>					



### 11.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

### 11.4 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 50, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

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

Таблица 50

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году.			
1. Офисные объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	2.2%	0.1% 4.3%
2	Санкт-Петербург	2.5%	0.6% 4.4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2.4%	0.4% 4.3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2.5%	1.0% 4.0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.2%	-0.1% 4.5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2.4%	0.3% 4.4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.8%	1.0% 4.6%
8	Курортные регионы	–	–
9	Дальневосточные регионы	2.4%	0.2% 4.5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.50.

В постпрогнозный период предполагается стабилизация прироста ставок на уровне не

более 1%.

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 8,2-16,8%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,5% как среднее значение.

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

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 2. Офисные объекты класса С и ниже			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	6,9% - 16,0%
2	Санкт-Петербург	11,6%	8,3% - 14,9%
3	города с численностью более 1 млн чел (кроме г Москва и г Санкт-Петербург)	12,5%	8,2% - 16,8%
4	города с населением 500-1000 тыс чел и уровнем доходов выше среднего	13,6%	9,4% - 17,9%
5	города с населением 500-1000 тыс чел и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	9,1% - 18,3%
6	города с населением до 500 тыс чел и уровнем доходов выше среднего	12,4%	8,8% - 16,1%
7	города с населением до 500 тыс чел и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,8% - 16,0%
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	12,7%	7,9% - 17,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.6.

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

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

постоянные:

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

переменные:

премия за управление;  
прочие услуги;  
инвестиционные вложения.

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

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

1. Фундаменты:

- 1.1. Планировка территории вокруг здания.
- 1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с возобновлением до 20% общей ее площади.
- 1.3. Замена отдельных кирпичей в ограждении внешних 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 проемов верхней части перегородок при их оседании, а также в

местах прилегания к стенам.

3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.

3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

#### 4. Кровли и покрытия:

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

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

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

4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.

4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.

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

4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.

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

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

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

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

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

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

#### 5. Перекрытия и полы:

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

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

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

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

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

#### 6. Окна, двери и ворота:

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

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных входах, лестничных площадках и 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. Промывание 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 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 12.07.2021 г.)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня 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	0,22	0,35	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,39	0,29
3	Складские помещения и здания	0,19	0,30	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,37	0,23

Примечание:

\* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет 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 0,29 как среднее значение.

## 11.7 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»  
**Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года**

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2021 г.\)](#)



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

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

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

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

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

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	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 13,50% как среднее между верхним и средним интервалом.



## 11.8 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 50, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

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

Таблица 50

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

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,4%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 17,90%.

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

## 11.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 269,3 кв.м.	269,30	269,30	269,30	269,30	269,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 569,50	4 679,17	4 791,47	4 906,47	5 024,23
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>1 230 566,35</b>	<b>1 260 100,48</b>	<b>1 290 342,87</b>	<b>1 321 312,37</b>	<b>1 353 025,14</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	153 820,79	157 512,56	161 292,86	165 164,05	169 128,14
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>1 076 745,56</b>	<b>1 102 587,92</b>	<b>1 129 050,01</b>	<b>1 156 148,32</b>	<b>1 183 897,00</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>312 256,21</i>	<i>319 750,50</i>	<i>327 424,50</i>	<i>335 283,01</i>	<i>343 330,13</i>
Операционные расходы	312 256,21	319 750,50	327 424,50	335 283,01	343 330,13
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>764 489</b>	<b>782 837</b>	<b>801 626</b>	<b>820 865</b>	<b>840 567</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,90%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,929	0,801	0,691	0,597	0,554
Текущая стоимость денежного потока, руб.	710 210	627 052	553 924	490 056	
Сумма текущих стоимостей	2 381 242,00				
Ставка капитализации, %	13,50%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	6 226 422,22				
Текущая стоимость реверсии, руб.	3 449 437,91				

Сумма текущих стоимостей	5 830 679,91				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>5 830 679,91</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 461,5 кв.м.	461,50	461,50	461,50	461,50	461,50
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 625,45	4 736,46	4 850,14	4 966,54	5 085,74
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>2 134 645,18</b>	<b>2 185 876,29</b>	<b>2 238 339,61</b>	<b>2 292 058,21</b>	<b>2 347 069,01</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	266 830,65	273 234,54	279 792,45	286 507,28	293 383,63
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>1 867 814,53</b>	<b>1 912 641,75</b>	<b>1 958 547,16</b>	<b>2 005 550,93</b>	<b>2 053 685,38</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>541 666,21</i>	<i>554 666,11</i>	<i>567 978,68</i>	<i>581 609,77</i>	<i>595 568,76</i>
Операционные расходы	541 666,21	554 666,11	567 978,68	581 609,77	595 568,76
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>1 326 148</b>	<b>1 357 976</b>	<b>1 390 568</b>	<b>1 423 941</b>	<b>1 458 117</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,90%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,929	0,801	0,691	0,597	0,554
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 231 991	1 087 739	960 882	850 093	
Сумма текущих стоимостей	4 130 705,00				
Ставка капитализации, %	13,50%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	10 800 866,67				

Текущая стоимость реверсии, руб.	5 983 680,14				
Сумма текущих стоимостей	10 114 385,14				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>10 114 385,14</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 270,5 кв.м.	270,50	270,50	270,50	270,50	270,50
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 229,93	4 331,45	4 435,40	4 541,85	4 650,85
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>1 144 196,07</b>	<b>1 171 657,23</b>	<b>1 199 775,70</b>	<b>1 228 570,43</b>	<b>1 258 054,93</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	143 024,51	146 457,15	149 971,96	153 571,30	157 256,87
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>1 001 171,56</b>	<b>1 025 200,08</b>	<b>1 049 803,74</b>	<b>1 074 999,13</b>	<b>1 100 798,06</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>290 339,75</i>	<i>297 308,02</i>	<i>304 443,08</i>	<i>311 749,75</i>	<i>319 231,44</i>
Операционные расходы	290 339,75	297 308,02	304 443,08	311 749,75	319 231,44
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>710 832</b>	<b>727 892</b>	<b>745 361</b>	<b>763 249</b>	<b>781 567</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,90%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,929	0,801	0,691	0,597	0,554
Текущая стоимость денежного потока, руб.	660 363	583 041	515 044	455 660	
Сумма текущих стоимостей	2 214 108,00				
Ставка капитализации, %	13,50%				

Будущая стоимость реверсии, руб.	5 789 385,19				
Текущая стоимость реверсии, руб.	3 207 319,40				
Сумма текущих стоимостей	5 421 427,40				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>5 421 427,40</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 541,3 кв.м.	541,30	541,30	541,30	541,30	541,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	2 852,01	2 920,46	2 990,55	3 062,32	3 135,82
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>1 543 793,01</b>	<b>1 580 845,00</b>	<b>1 618 784,72</b>	<b>1 657 633,82</b>	<b>1 697 419,37</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	192 974,13	197 605,63	202 348,09	207 204,23	212 177,42
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>1 350 818,88</b>	<b>1 383 239,37</b>	<b>1 416 436,63</b>	<b>1 450 429,59</b>	<b>1 485 241,95</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>391 737,48</i>	<i>401 139,42</i>	<i>410 766,62</i>	<i>420 624,58</i>	<i>430 720,17</i>
Операционные расходы	391 737,48	401 139,42	410 766,62	420 624,58	430 720,17
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>959 081</b>	<b>982 100</b>	<b>1 005 670</b>	<b>1 029 805</b>	<b>1 054 522</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,90%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,929	0,801	0,691	0,597	0,554
Текущая стоимость денежного потока, руб.	890 986	786 662	694 918	614 794	
Сумма текущих стоимостей	2 987 360,00				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-28-0921-04  
Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок  
общей площадью 3 013,00 кв.м.

Ставка капитализации, %	13,50%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	7 811 274,07				
Текущая стоимость реверсии, руб.	4 327 445,83				
Сумма текущих стоимостей	7 314 805,83				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>7 314 805,83</b>				

### 11.10 Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС, руб.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	5 830 679,91
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	10 114 385,14
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	5 421 427,40
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	7 314 805,83
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	1,00

## **12 Определение справедливой стоимости помещений (ЕОН), Согласование результатов**

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

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

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

## 12.2 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. округленно	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб. округленно	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	269,30	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	Не применялся	0,00	10 931 729,91	0,50	5 830 679,91	0,50	8 381 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	461,50	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	Не применялся	0,00	16 816 635,42	0,50	10 114 385,14	0,50	13 466 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	270,50	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	Не применялся	0,00	9 651 431,89	0,50	5 421 427,40	0,50	7 536 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	541,30	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	Не применялся	0,00	13 167 907,39	0,50	7 314 805,83	0,50	10 241 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	121,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1,00

### 13 Определение справедливой стоимости земельного участка

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

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 55, доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости составляет:

**Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения  
 в общей стоимости ЕОН, и границы интервалов по  
 категориям городов<sup>10</sup>**

Таблица 55

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.84	0.77 - 0.91
2	Санкт-Петербург	0.82	0.74 - 0.89
3	города с численностью более 1 млн чел (кроме г Москва и г. Санкт- Петербург)	0.83	0.77 - 0.89
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.85	0.80 - 0.89
5	города с населением 500- 1000 тыс чел и уровнем доходов ниже среднего	0.83	0.76 - 0.90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.80	0.73 - 0.88
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.82	0.76 - 0.89
8	Курортные регионы	-	- -
9	Дальневосточные регионы	0.82	0.75 - 0.88

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 55

### 13.1.1 Расчет стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	8 381 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	13 466 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	7 536 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	10 241 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	1,00
					<b>39 624 001,00</b>
	<b>Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости</b>				<b>0,17</b>
	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	3 013,00	0,2840	6 736 080,17
				<b>Округленно</b>	<b>6 736 000,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика

## 14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 17 сентября 2021 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-28-0921-04 от 17 сентября 2021 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчетов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения справедливой стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться раздельно, 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 17 сентября 2021 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	8 381 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	13 466 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	7 536 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	10 241 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	1,00

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	6 736 000,00
<b>Итого:</b>					<b>46 360 001,00</b>

Оценщик

Генеральный директор  
 ООО «ОКБС»

 /Филатов В.Д./  
 /Филатов В.Д./

17 сентября 2021 года

## **15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.**

- Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2020» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №27, 2020 под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>).



## 16 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

**13.07.2021** № **07-04033/21@**

на №          б/н          от 05.07.2021

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

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

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00 (13-16)



М.Г. Соколова



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

30.08.2021 №84-08/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 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 **30.08.2021**

Дата составления выписки **30.08.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

30.08.2021 №85-08/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 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

(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 **30.08.2021**

Дата составления выписки **30.08.2021**

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:

Проведение сделок 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 №00002

**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 002175-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



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



## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5  
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования предлагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страхователем расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к

Страхователь

Страховщик

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

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

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

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или исхового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

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

## 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

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

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

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

## 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.

## 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

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

## 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

## 11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

Страхователь

2

Страховщик



**ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА):**

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

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

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

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

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

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

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

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

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

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Полисом, Страховщик вправе прекратить настоящий Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Полиса является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Полиса.

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

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по согласованию сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительной к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

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

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

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

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ОКБС»**

От Страхователя  
(Генеральный директор Иванов В.И. Действующий на основании Устава).



**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.05.2016 г.)



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_



## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-028253/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Филатов Владимир Дмитриевич</b> Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	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 Страхователем 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.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100.000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  - первый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2021 г.</b> - второй платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2022 г.</b> - третий платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2023 г.</b> - четвертый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2024 г.</b> - пятый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> в срок по <b>16.05.2025 г.</b>  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 к указанному моменту прекращения настоящего Договора. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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, изменивших 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:	platon@ckbs.ru	prof-msk@mgos.ru
телефонная связь:	+7 925-923-44-04	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: *Филатов Владимир Дмитриевич*

От Страхователя

СТРАХОВЩИК: СПАО «Индустрако»

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

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Муратов Алексей Сергеевич</b> Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b> Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	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 пиковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b> . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. <b>75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  - первый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> , - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2021 г.</b> - второй платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> , - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2022 г.</b> - третий платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> , - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2023 г.</b> - четвертый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> , - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2024 г.</b> - пятый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b> , - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2025 г.</b>  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. Оплатным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 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, исключаются 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 №768-4557-4/20 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 20 21 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.





# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2

« 19 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 19 » октября 20 18 г. № 93

Директор



А.С. Бункин

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



# 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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			
Кадастровый номер:	63:01:0622001:218		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12.		
Площадь, м2:	3012.68 +/- 19.21		
Кадастровая стоимость, руб.:	14624000.62		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:34716, 63:01:0622001:235, 63:01:0622001:237		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0622001:215		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	63:01:0622001:1207		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения военного городка № 1, для размещения военных организаций, учреждений и других объектов		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1 : 2
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 15	
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470	
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 63:01:0622001:1207. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Для размещения военного городка № 1. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 63:01:0622001:1207.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15		
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113470		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 284/1000 63-63/001-63/001/010/2015-308/2 29.05.2015 14:45:22
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218		

3.1	<p>Вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 01.03.2016 16:44:57</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/589/2014-291</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.12.2014 с 05.12.2014 до 01.06.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p>
1	Правообладатель (правообладатели): 1.2 Будыко Марина Анатольевна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.2 Общая долевая собственность, 69/2000 63-63-01/566/2014-017 05.06.2014 00:00:00

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

МД

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470	Всего разделов: 8
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218	
Всего листов выписки: 15	

3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	05.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	63-63-01/310/2014-778
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	180 месяцев, считая с даты фактического предоставления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, Выдан 18.11.2013
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3 Бudyко Федор Николаевич
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3 Общая долевая собственность, 69/2000 63-63-01/566/2014-017 05.06.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	05.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	63-63-01/310/2014-778
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	180 месяцев, считая с даты фактического предоставления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, Выдан 18.11.2013
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4 Российская Федерация
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4 Общая долевая собственность, 58/100 63-63-01/351/2009-789 24.12.2009 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	права оспариваются в судебном порядке
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

212

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

МД

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

213

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 3	Всего листов выписки: 15
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470		Всего разделов: 8
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения
<p><b>документ подписан</b>  <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>                  СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП                  М.П.                  Сертификат: 49936308595624257604825293765649464434                  Владелец: Росреестр                  Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021</p>	
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			Всего листов выписки: 15
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	53°51.0'	16.55	данные отсутствуют	63:01:0622001:217, 63:01:0622001:1207	данные отсутствуют; адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	78°44.6'	2.1	данные отсутствуют	63:01:0622001:217, 63:01:0622001:1207	данные отсутствуют; адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	78°45.8'	15.19	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	53°9.7'	14.94	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	74°10.1'	30.57	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	76°4.7'	14.55	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	166°38.8'	22.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	231°34.3'	19.71	данные отсутствуют	63:01:0000000:23041(3)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	143°15.8'	1.72	данные отсутствуют	63:01:0000000:23041(3)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	232°27.7'	6.86	данные отсутствуют	63:01:0000000:23041(3)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	322°22.1'	1.65	данные отсутствуют	63:01:0000000:23041(3)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	231°55.7'	47.37	данные отсутствуют	63:01:0000000:23041(3)	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	321°4.8'	15.82	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	49°41.2'	0.43	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	317°28.7'	5.89	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	321°5.9'	5.19	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	276°47.6'	2.79	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	282°29.9'	4.07	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	278°35.0'	1.07	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	326°49.3'	4.97	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.1	323°16.7'	9.28	данные отсутствуют	63:01:0622001:217, 63:01:0622001:1207	данные отсутствуют; адрес отсутствует

215

полное наименование должности

инициалы, фамилия

МД  
: 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			Всего листов выписки: 15
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			

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

216

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

МД

: 04.02.2020 04.05.2021



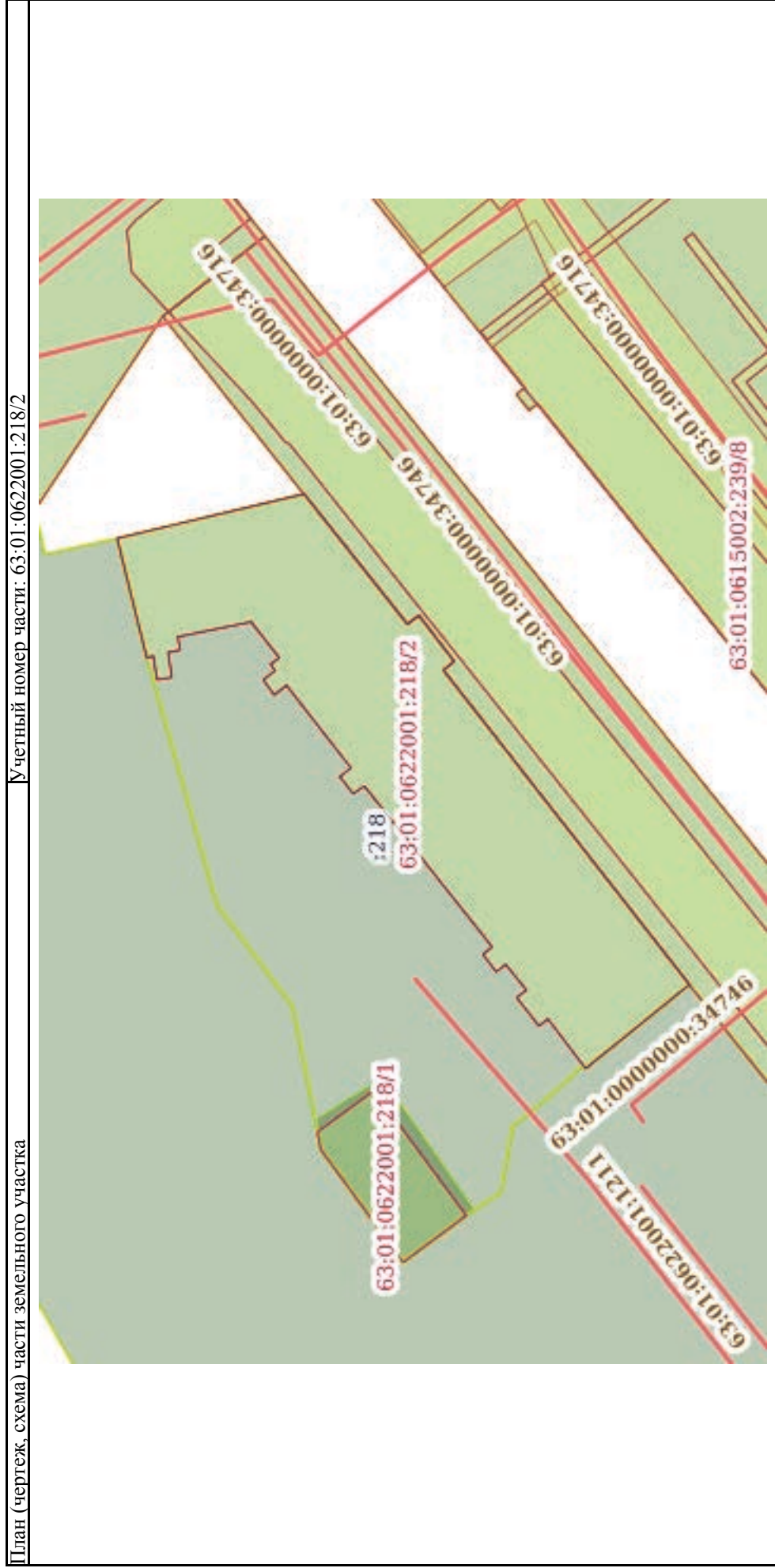
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			
План (чертеж, схема) части земельного участка			
Учетный номер части: 63:01:0622001:218/1			



Масштаб 1:200	Условные обозначения:
<p><b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b></p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.</p> <p>Сертификат: 49936308595624257604825293765649464434 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021</p>	
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 15	
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470	
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218	



Масштаб 1:700	
Условные обозначения:	
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	
<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П.	
Сертификат: 49936308595624257604825293765649464434	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
63:01:0622001:218/1	169	данные отсутствуют	
63:01:0622001:218/2	1365	данные отсутствуют	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3
		Всего разделов: 8
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470		Всего листов выписки: 15
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 63:01:0622001:218/1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	389696.53	1375000.51	Временный межевой знак	0.1
2	389706.29	1375013.87	Временный межевой знак	0.1
3	389706.7	1375015.93	Временный межевой знак	0.1
4	389699.99	1375020.86	Временный межевой знак	0.1
5	389689.09	1375006.06	Временный межевой знак	0.1
1	389696.53	1375000.51	Временный межевой знак	0.1

Система координат МСК-63

полное наименование должности

инициалы, фамилия

МД  
: 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			Всего листов выписки: 15
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 63:01:0622001:218/2			
Система координат МСК-63			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	389674.9	1375023.49	Временный межевой знак	0.1
2	389675.17	1375023.84	Временный межевой знак	0.1
3	389679.37	1375029.37	Временный межевой знак	0.1
4	389680.42	1375028.52	Временный межевой знак	0.1
5	389683.05	1375031.88	Временный межевой знак	0.1
6	389681.89	1375032.76	Временный межевой знак	0.1
7	389684.38	1375035.83	Временный межевой знак	0.1
8	389685.5	1375034.94	Временный межевой знак	0.1
9	389687.06	1375036.99	Временный межевой знак	0.1
10	389685.97	1375037.89	Временный межевой знак	0.1
11	389701.14	1375056.97	Временный межевой знак	0.1
12	389702.47	1375056.06	Временный межевой знак	0.1
13	389704.03	1375058.07	Временный межевой знак	0.1
14	389702.72	1375059.1	Временный межевой знак	0.1
15	389710.38	1375068.91	Временный межевой знак	0.1
16	389711.83	1375067.79	Временный межевой знак	0.1
17	389713.14	1375069.56	Временный межевой знак	0.1
18	389711.72	1375070.62	Временный межевой знак	0.1
19	389712.26	1375071.4	Временный межевой знак	0.1
20	389711.23	1375072.17	Временный межевой знак	0.1
21	389714.57	1375076.43	Временный межевой знак	0.1
22	389723.3	1375074.67	Временный межевой знак	0.1
23	389723.05	1375073.08	Временный межевой знак	0.1
24	389724.46	1375072.82	Временный межевой знак	0.1
25	389724.01	1375069.85	Временный межевой знак	0.1
26	389725.73	1375069.57	Временный межевой знак	0.1
27	389726.16	1375072.36	Временный межевой знак	0.1

221

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

МД

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15			
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			

28	389726.96	1375072.2	Временный межевой знак	0.1
29	389730.46	1375086.32	Временный межевой знак	0.1
30	389708.3	1375091.58	Временный межевой знак	0.1
31	389696.05	1375076.14	Временный межевой знак	0.1
32	389694.67	1375077.17	Временный межевой знак	0.1
33	389690.49	1375071.73	Временный межевой знак	0.1
34	389691.8	1375070.72	Временный межевой знак	0.1
35	389662.59	1375033.43	Временный межевой знак	0.1
1	389674.9	1375023.49	Временный межевой знак	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

М.П. : 4993630859562

4825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
Помещение вид объекта недвижимости				
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468				
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405				
Номер кадастрового квартала: 63:01:0622001				
Дата присвоения кадастрового номера: 16.02.2009				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/8				
Адрес: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3				
Площадь, м2: 121.6				
Назначение: Нежилое помещение				
Наименование: Нежилое помещение				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1, Этаж №4, Этаж №3, Этаж №2				
Вид жилого помещения: данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.: 4366786.47				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0622001:235				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют				
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют				

223

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

МД

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1 : 2	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение н3. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113468			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 10004/12160 63-63-01/589/2014-288 05.12.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		

3.1	<p>Вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 02.03.2016 08:35:56</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/589/2014-288</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.12.2014 с 05.12.2014 до 01.06.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p>
1	Правообладатель (правообладатели): 1.2 Будыко Федор Николаевич
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.2 Общая долевая собственность, 2156/24320 63-63-01/566/2014-020 05.06.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели): 1.3 Будыко Марина Анатольевна

226

полное наименование должности

инициалы, фамилия

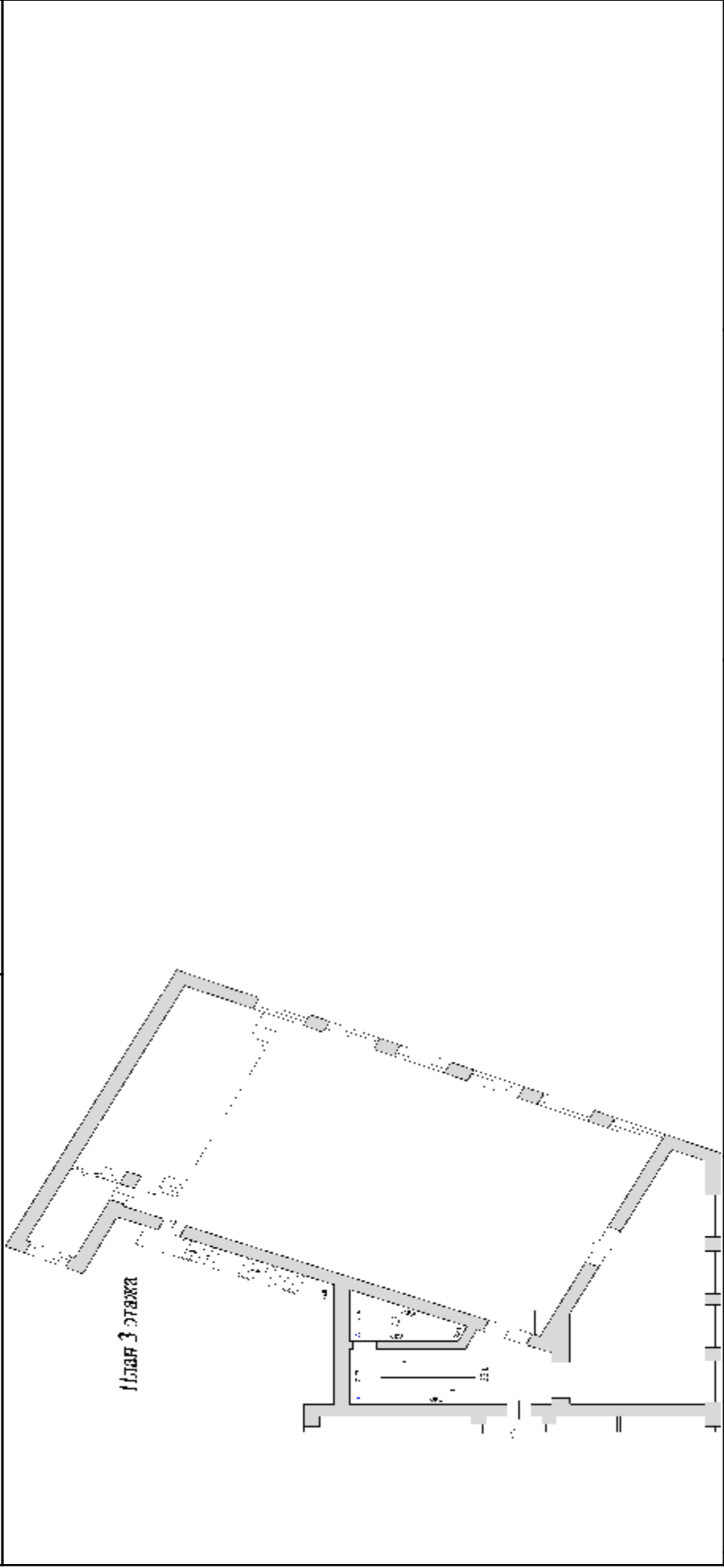
МД  
: 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.3	Общая долевая собственность, 2156/24320 63-63-01/566/2014-020 05.06.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано	не зарегистрировано
4	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано	не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют	отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1: Условные обозначения.

полное наименование должности

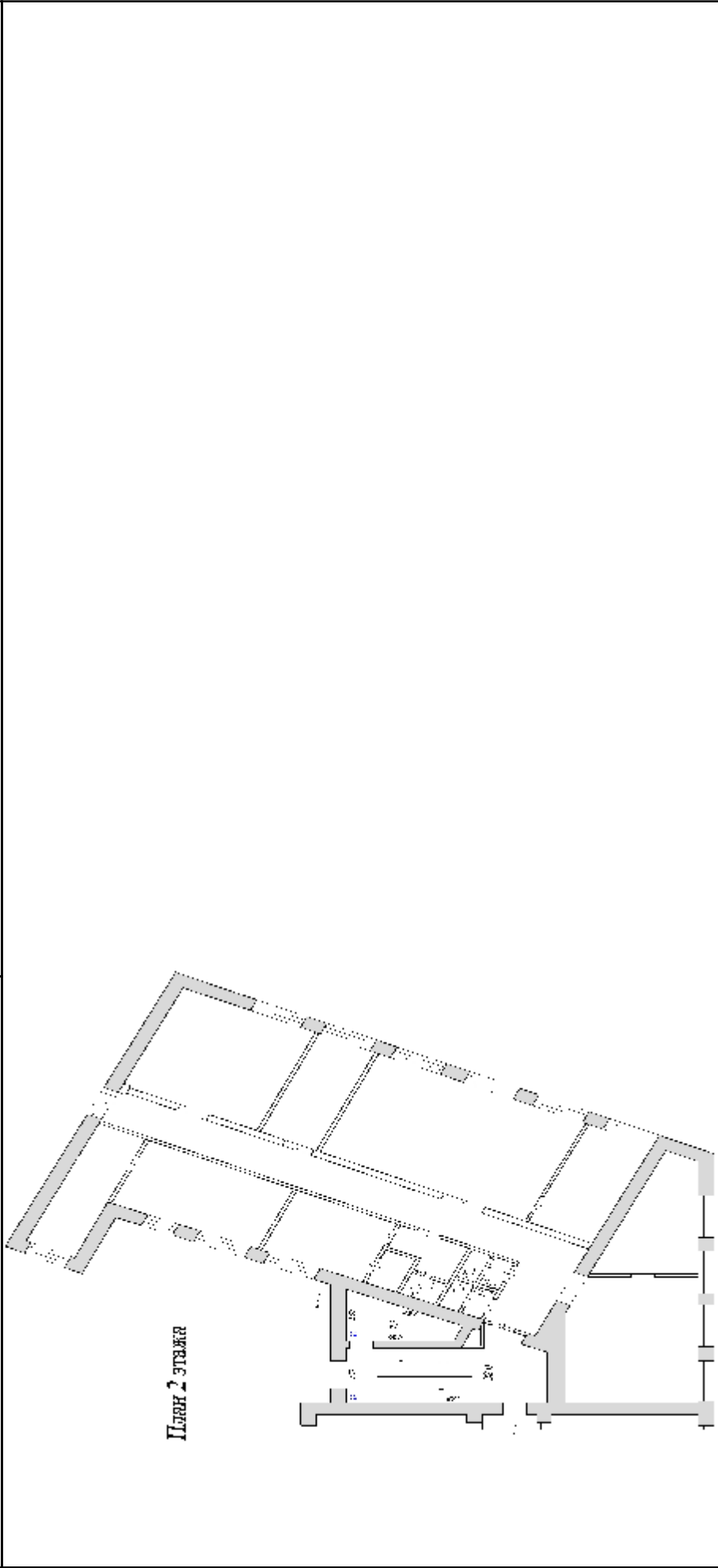
инициалы, фамилия

М.П. : 4993630859562

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405			

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:405	1



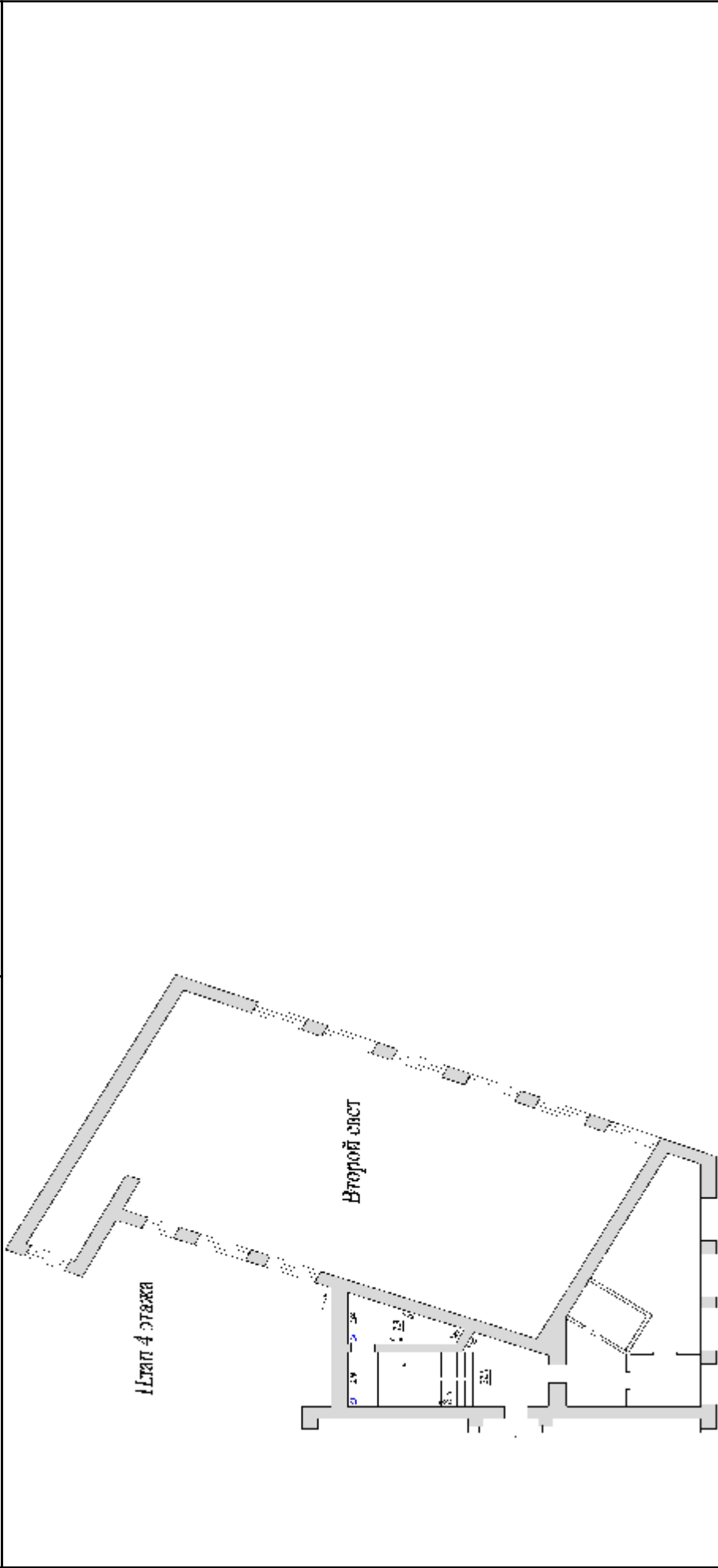
Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434  
: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №3 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:405	1



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

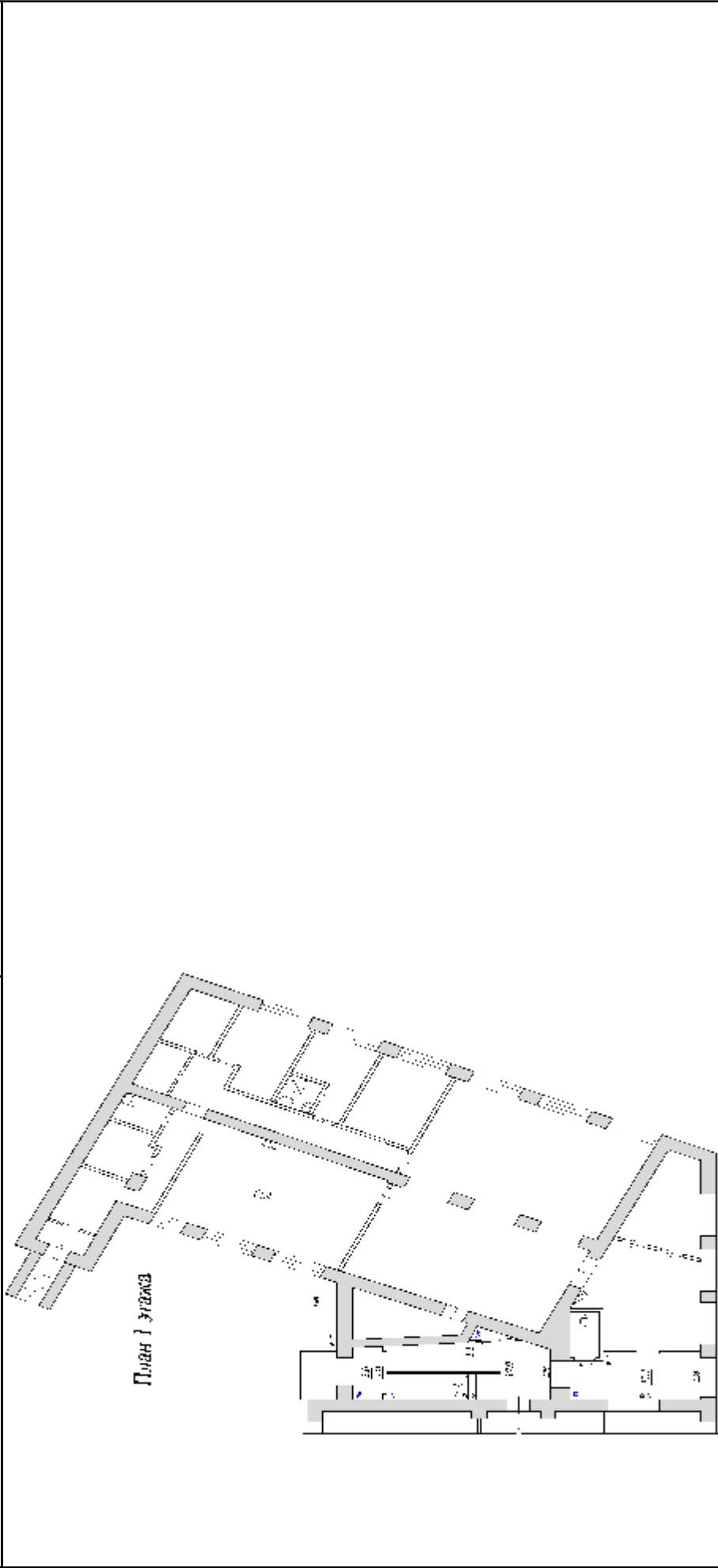
полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434  
: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №4 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:405	1



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434  
: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №5 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):	
63:01:0622001:405	4	
данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021



Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №6 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):	
63:01:0622001:405	3	
данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №7 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):	
63:01:0622001:405	2	
данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474					
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408					
Номер кадастрового квартала: 63:01:0622001					
Дата присвоения кадастрового номера: 16.02.2009					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/3					
Адрес: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4					
Площадь, м2: 269.3					
Назначение: Нежилое помещение					
Наименование: Нежилое помещение					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1					
Вид жилого помещения: данные отсутствуют					
Кадастровая стоимость, руб.: 8054620.72					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0622001:235					
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют					
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют					
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют					
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют					

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение н4. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Филиатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113474		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/583/2014-997 18.10.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

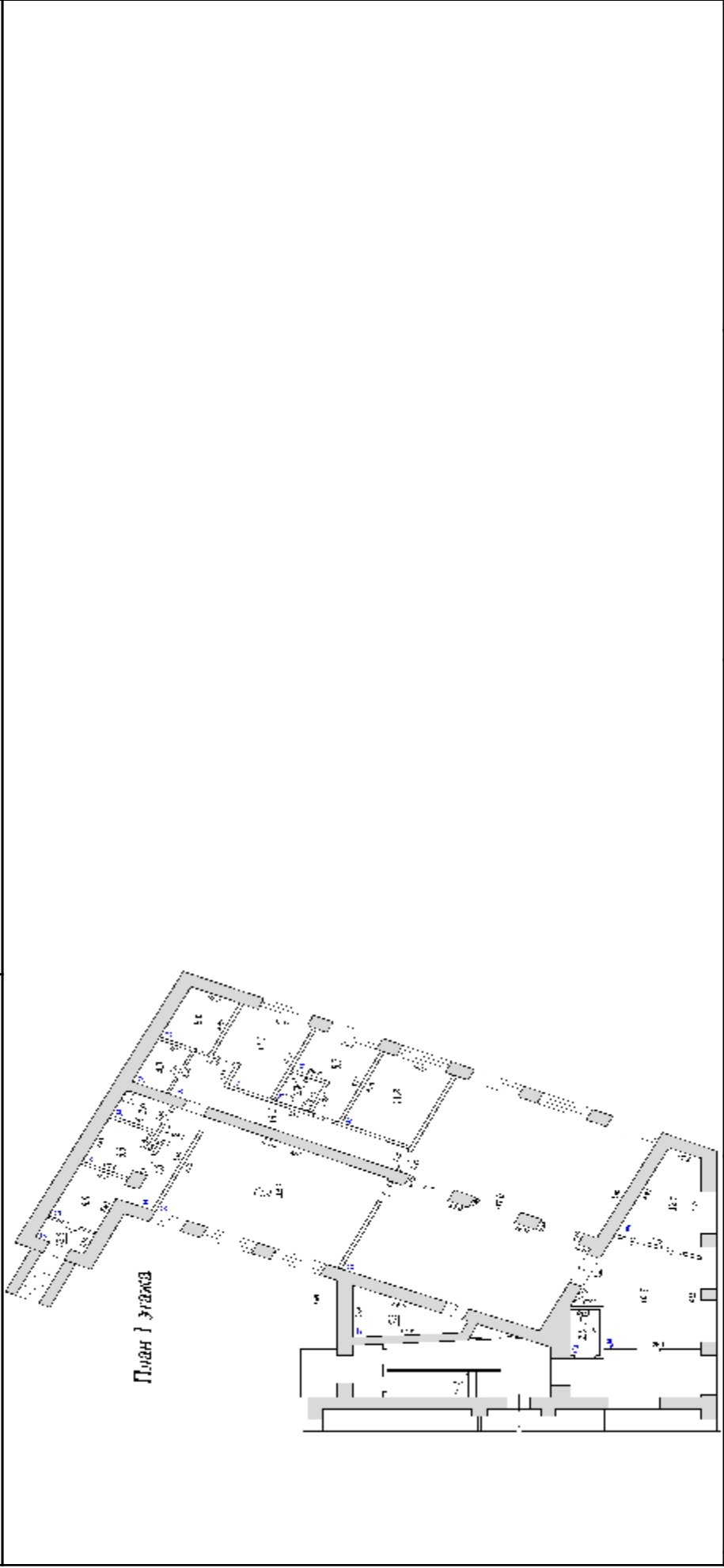
: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
Лист №2 Раздел 2		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7			
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408			
3.1	Вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Доверительное управление 02.03.2016 08:05:11 63-63-01/583/2014-997 Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 по 01.06.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015 Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015 Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009 Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009 Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010 Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010 Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010 Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010 Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010 Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011 Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011 Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012 Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012 Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014 Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015 Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
238			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		М.П. : 49936308595624257604825293765649464434 : 04.02.2020 04.05.2021	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408			
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408		
Номер этажа (этажей): 1		



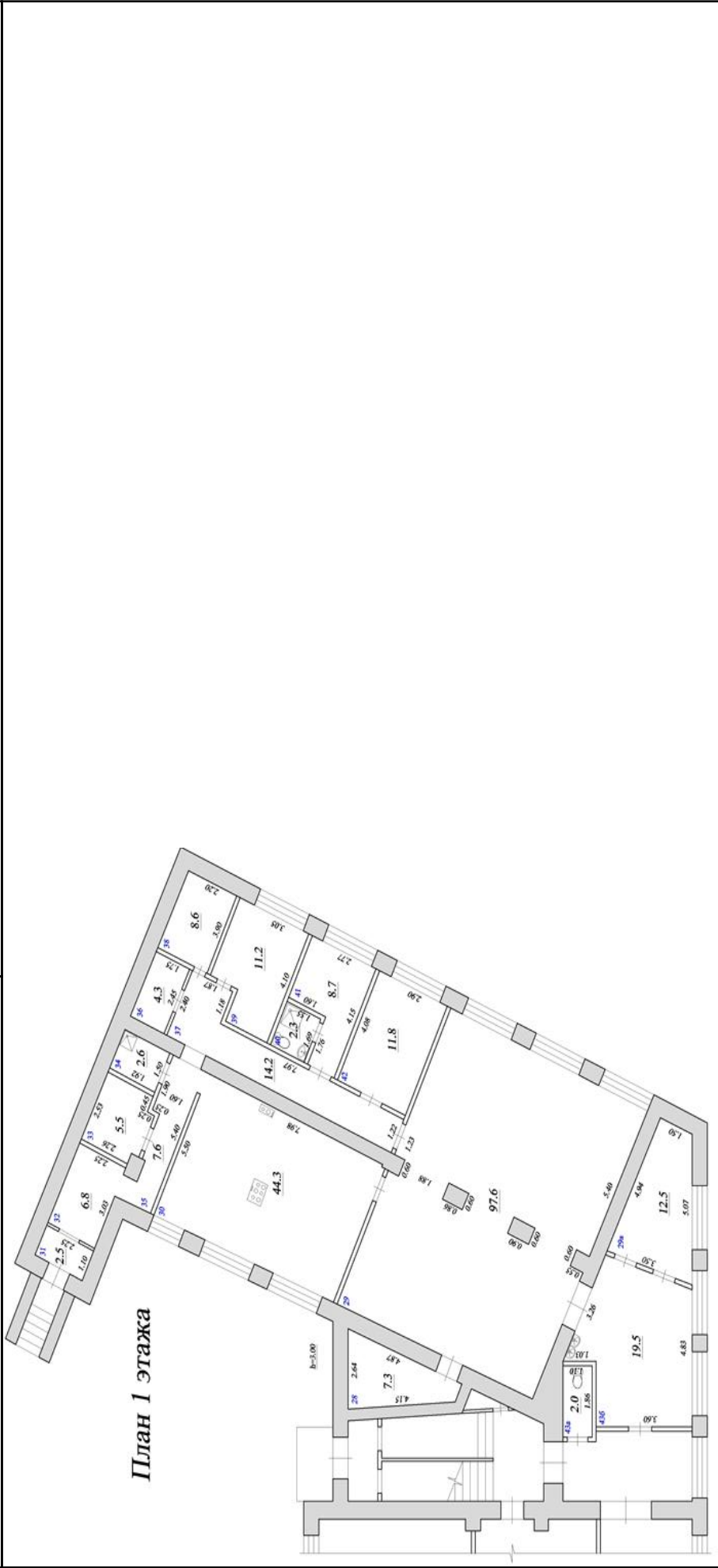
Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

М.П.  
 : 4993630859562  
 : 04.02.2020 04.05.2021



Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408		

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:408	1



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

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

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
Помещение							
вид объекта недвижимости							
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471							
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410							
Номер кадастрового квартала: 63:01:0622001							
Дата присвоения кадастрового номера: 16.02.2009							
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/7; Условный номер 63:01:0000000:0:6126/7							
Адрес: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12							
Площадь, м2: 461.5							
Назначение: Нежилое помещение							
Наименование: Нежилое помещение							
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №4							
Вид жилого помещения: данные отсутствуют							
Кадастровая стоимость, руб.: 10487543.31							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0622001:235							
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют							
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют							
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют							
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют							

242

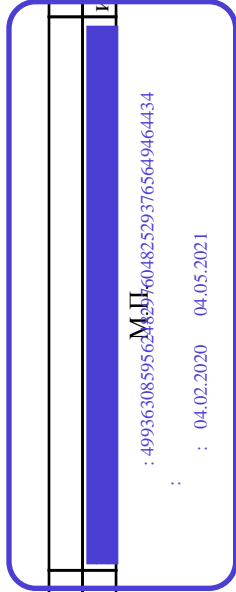
полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение н9. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич	



полное наименование должности

Инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 - 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/584/2014-001 18.10.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
Лист №2 Раздел 2		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7			
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410			
3.1	<p>Вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 02.03.2016 07:55:16</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/584/2014-001</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p>	<p>не зарегистрировано</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>	
4	Договоры участия в долевом строительстве:		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
<b>245</b>			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

: 49936308595624257604825293765649464434

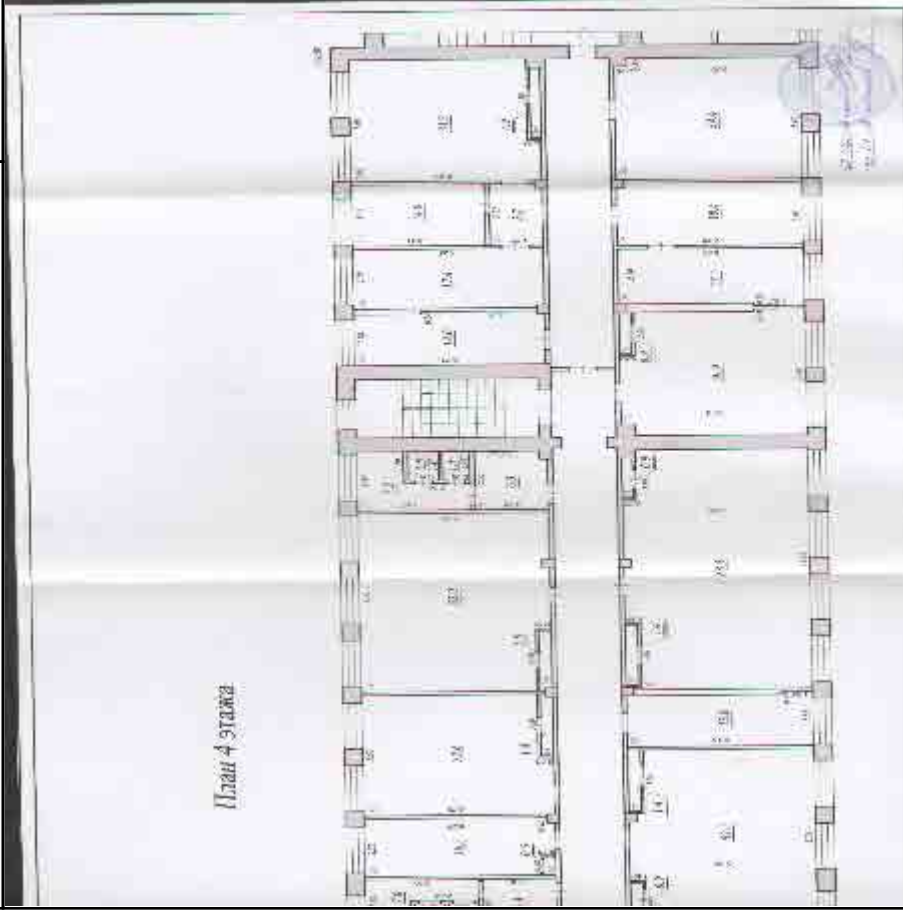
М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410			
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410		
Номер этажа (этажей): 4		

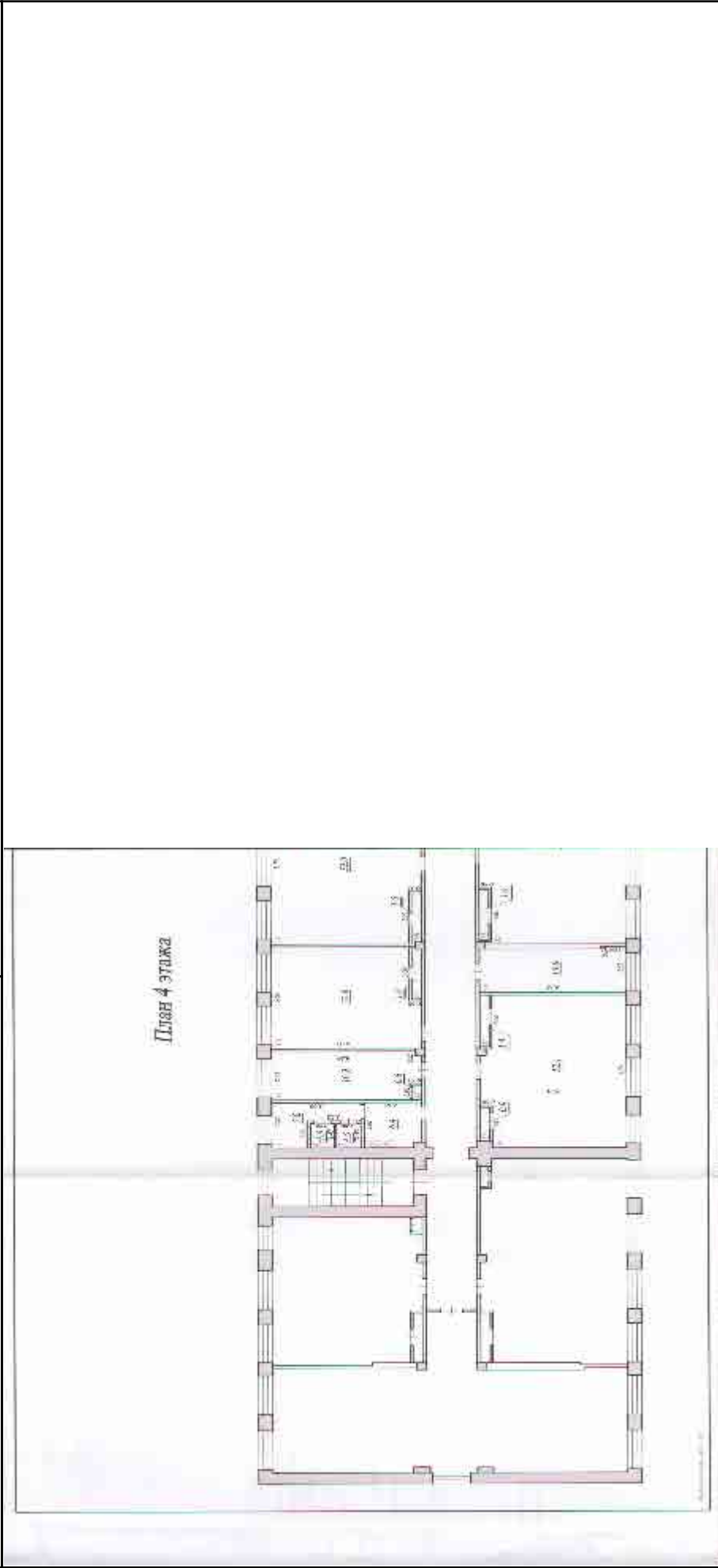


Лист №1	Условные обозначения.
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

М.П.  
 : 4993630859562  
 : 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410		

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:410	4



Масштаб 1: Условные обозначения:

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 4993630859562

: 04.02.2020 04.05.2021



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
Помещение							
вид объекта недвижимости							
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466							
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412							
Номер кадастрового квартала: 63:01:0622001							
Дата присвоения кадастрового номера: 16.02.2009							
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/1							
Адрес: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1							
Площадь, м2: 541.3							
Назначение: Нежилое помещение							
Наименование: Нежилое помещение							
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал №1							
Вид жилого помещения: данные отсутствуют							
Кадастровая стоимость, руб.: 13788289.2							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0622001:235							
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют							
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют							
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют							
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют							

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение н1. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113466		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/589/2014-283 05.12.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412		

3.1	<p>Вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 02.03.2016 08:48:04</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/589/2014-283</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.12.2014 с 05.12.2014 до 01.06.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p>
4	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют

252

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

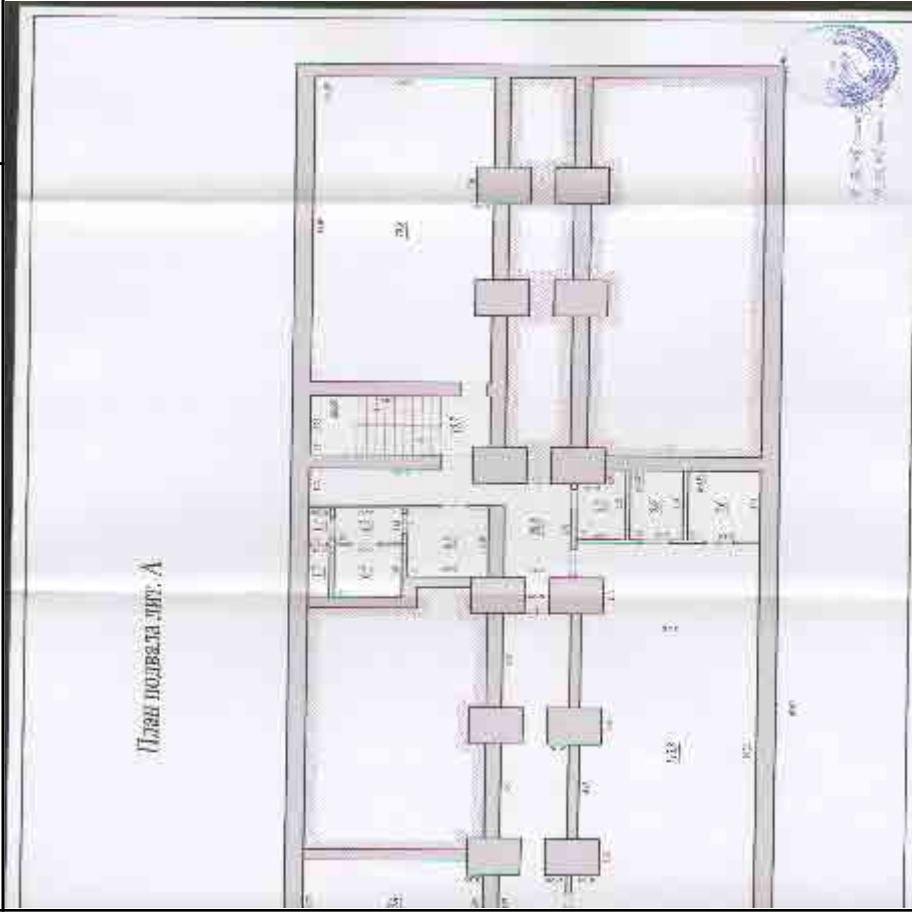
МД

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412			
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113466		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412		
Номер этажа (этажей): 1		

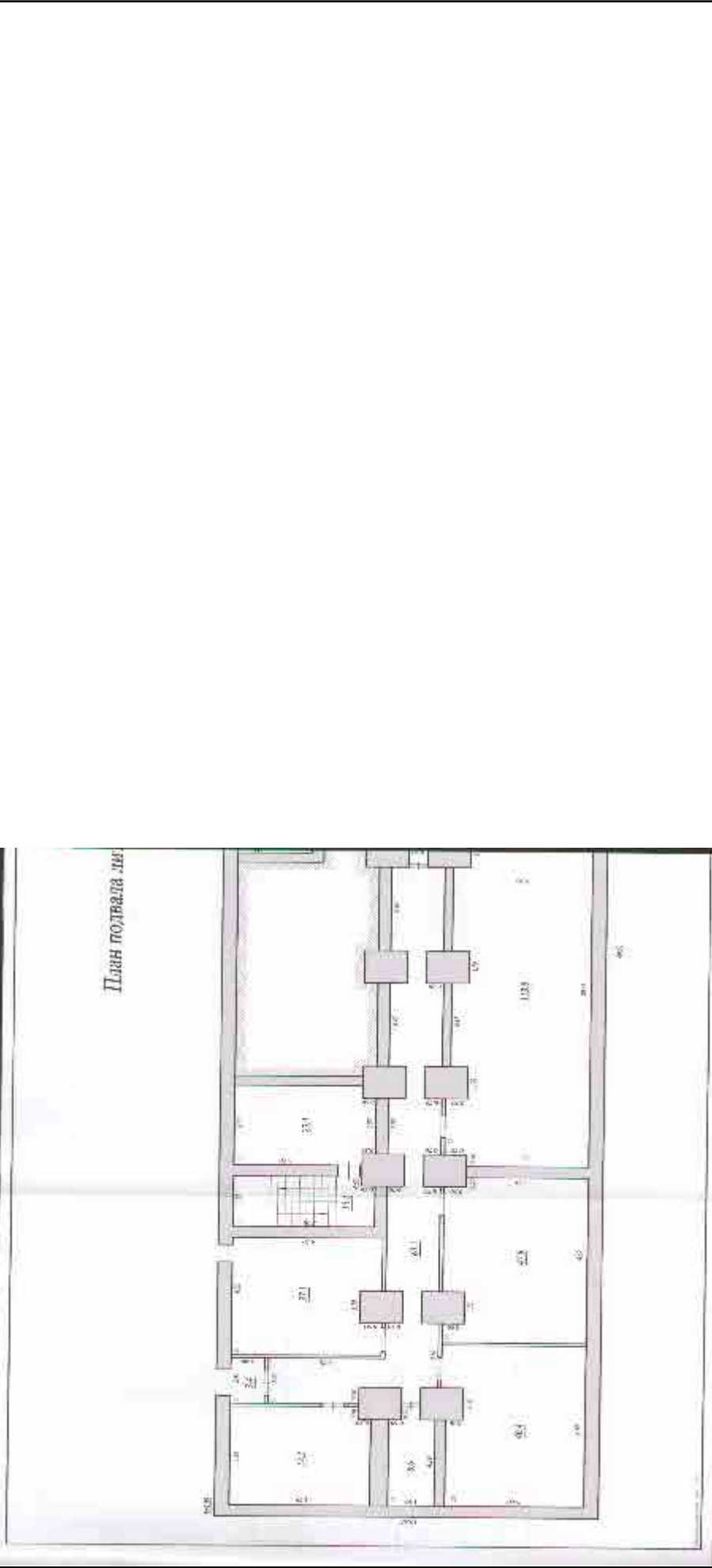


Условные обозначения:	
44	
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

М.П.  
: 4993630859562  
: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412		

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:412	1



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434  
: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
Помещение							
вид объекта недвижимости							
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113473							
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413							
Номер кадастрового квартала: 63:01:0622001							
Дата присвоения кадастрового номера: 16.02.2009							
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/4; Условный номер 63:01:0000000:0:6126/4							
Адрес: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5							
Площадь, м2: 270.5							
Назначение: Нежилое помещение							
Наименование: Нежилое помещение							
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №2							
Вид жилого помещения: данные отсутствуют							
Кадастровая стоимость, руб.: 6950728.93							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0622001:235							
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют							
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют							
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют							
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: данные отсутствуют							
Сведения о кадастровом инженере: данные отсутствуют							

256

полное наименование должности

инициалы, фамилия

МД : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021



Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение н5. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113473		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/584/2014-003 18.10.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
Лист №2 Раздел 2		вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473		Всего листов выписки: 7	
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413			
3.1	<p>Вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 02.03.2016 08:24:19</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/584/2014-003</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 по 01.06.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p>	не зарегистрировано	данные отсутствуют
4	Договоры участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
259			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

: 49936308595624257604825293765649464434

МД

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413			
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

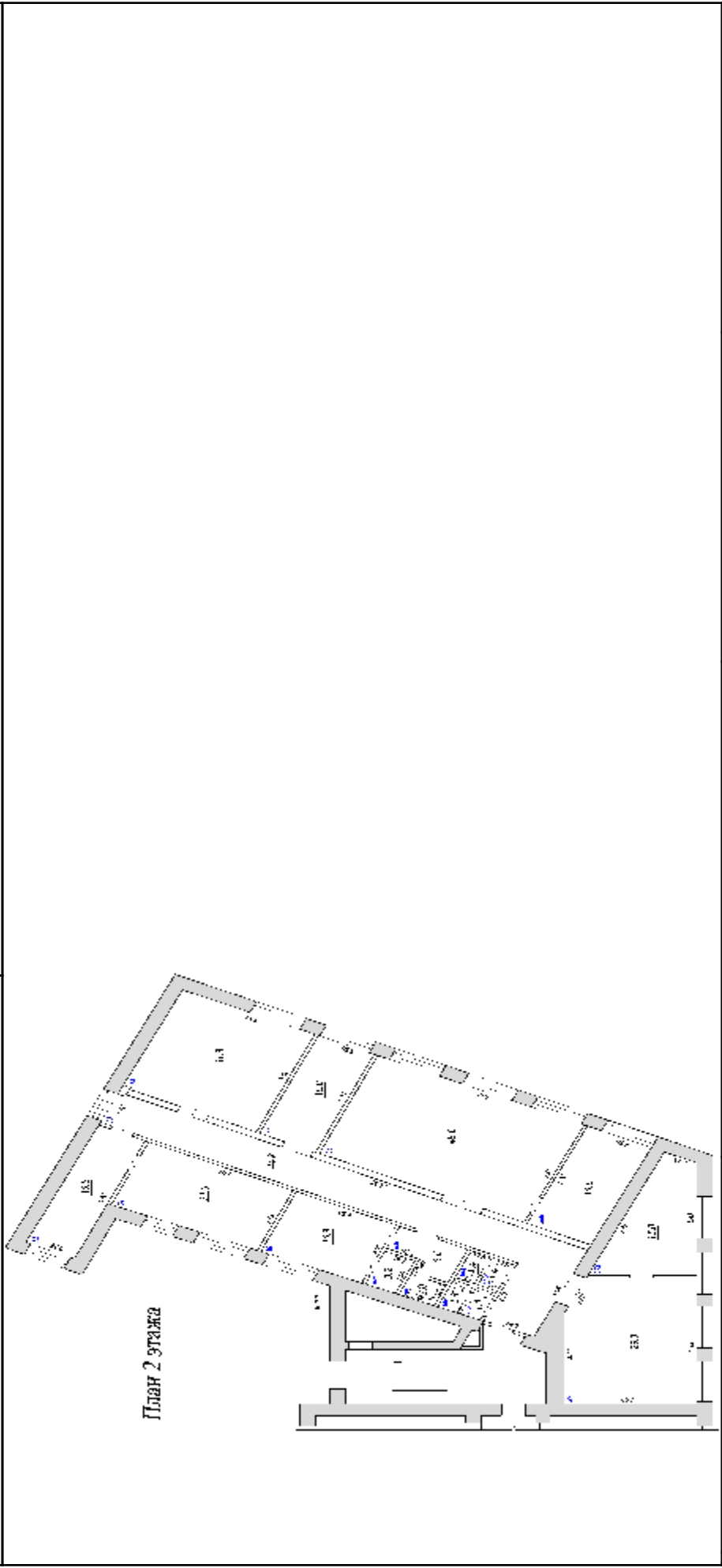
: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113473		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413		
Номер этажа (этажей): 2		

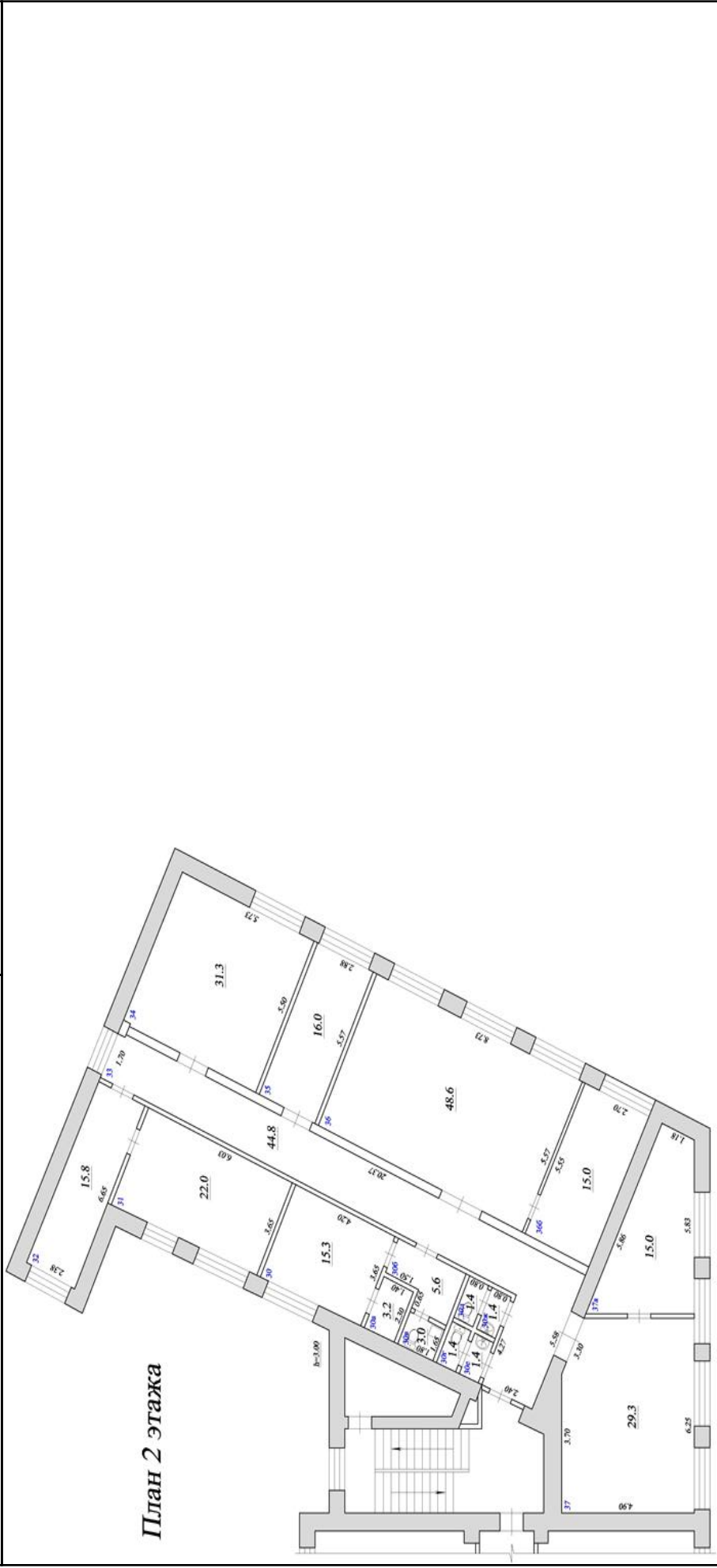


Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434  
 : 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413		

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:413	2



Условные обозначения:	
полное наименование должности	
Инициалы, фамилия	

М.П.  
: 4993630859562  
: 04.02.2020 04.05.2021

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 08.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
08.09.2021 № <u>99/2021/415990084</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>63:01:0622001:218</b>

Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Свояренко, д. 12
Площадь:	3013 +/- 19,21 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14624000,62
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0622001:237, 63:01:0622001:235, 63:01:0000000:34716
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0622001:215
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	63:01:0622001:1207
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		08.09.2021 № 99/2021/41590084	
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения военных организаций, учреждений и других объектов		
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
	подпись		инициалы, фамилия

М.П.



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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 63:01:0622001:1207. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Физлицов Владимир Дмитриевич		
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>63:01:0622001:218</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/351/2009-789 от 24.12.2009, 58/100
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Сервиут
	дата государственной регистрации:		13.07.2021
3.1.1.	номер государственной регистрации:		63:01:0622001:218-63/466/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Хрячков Владимир Витальевич
	основание государственной регистрации:		Решение Октябрьского районного суда г. Самары, по гражданскому делу №5884/16 от 20.12.2016

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>08.09.2021 № 99/2021/415990084</b>			
Кадастровый номер: <b>63:01:0622001:218</b>			

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Будыко Федор Николаевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.2.	Долевая собственность, № 63-63-01/566/2014-017 от 05.06.2014, 69/2000
	вид:		Сервитут
	дата государственной регистрации:		13.07.2021
3.2.1.	номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		63:01:0622001:218-63/466/2021-2
3.	основание государственной регистрации: вид:		Хрячков Владимир Витальевич Решение Октябрьского районного суда г. Самары, по гражданскому делу №5884/16 от 20.12.2016 Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:		05.06.2014
3.2.2.	номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		63-63-01/310/2014-778 Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705 'Договор купли-продажи' от 18.11.2013

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>08.09.2021 № 99/2021/415990084</b>			
Кадастровый номер: <b>63:01:0622001:218</b>			

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	Будыко Марина Анатольевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	Долевая собственность, № 63-63-01/566/2014-017 от 05.06.2014, 69/2000
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:		05.06.2014
3.3.1.	номер государственной регистрации:		63-63-01/310/2014-778
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705
	основание государственной регистрации:		'Договор купли-продажи' от 18.11.2013
	вид:		Сервитут
	дата государственной регистрации:		13.07.2021
3.3.2.	номер государственной регистрации:		63:01:0622001:218-63/466/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Хрячков Владимир Витальевич
	основание государственной регистрации:		'Решение Октябрьского районного суда г. Самары, по гражданскому делу №5884/16 от 20.12.2016

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>08.09.2021 № 99/2021/415990084</b>			
Кадастровый номер: <b>63:01:0622001:218</b>			

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.4.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/010/2015-308/2 от 29.05.2015, 284/1000
	вид:		Сервитут
	дата государственной регистрации:		13.07.2021
3.4.1.	номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		63:01:0622001:218-63/466/2021-2
3.	основание государственной регистрации: вид:		Хрячков Владимир Витальевич Решение Октябрьского районного суда г. Самары, по гражданскому делу №5884/16 от 20.12.2016
	дата государственной регистрации:		Доверительное управление 01.03.2016
3.4.2.	номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		63-63-01/589/2014-291 с 05.12.2014 до 01.06.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

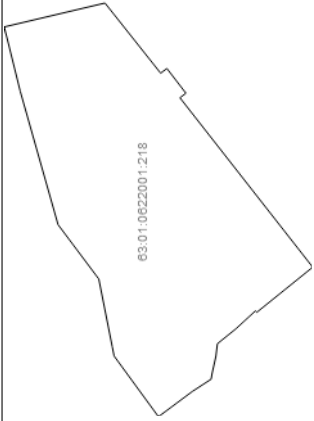
<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>08.09.2021 № 99/2021/415990084</b>			
Кадастровый номер: <b>63:01:0622001:218</b>			

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.5.	Хрячков Владимир Витальевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5.	Сервитут (право), № 63:01:0622001:218-63/466/2021-1 от 13.07.2021
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	---------	-----------	-------------------


М.П.

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
08.09.2021 № 99/2021/4159/0084	
Кадастровый номер:	63:01:0622001:218
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.
	ФГИС ЕГРН

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
08.09.2021 № 99/2021/4159/0084	
Кадастровый номер:	<b>63:01:0622001:218</b>

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.



<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>    </u> Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : <u>    </u> Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>08.09.2021 № 99/2021/415990084</b>	
<b>63:01:0622001:218</b>	
Кадастровый номер:	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	389696.53	1375000.51	данные отсутствуют
2	389706.29	1375013.87	данные отсутствуют
3	389706.7	1375015.93	данные отсутствуют
4	389709.66	1375030.83	данные отсутствуют
5	389718.62	1375042.79	данные отсутствуют
6	389726.96	1375072.2	данные отсутствуют
7	389730.46	1375086.32	данные отсутствуют
8	389708.3	1375091.58	данные отсутствуют
9	389696.05	1375076.14	данные отсутствуют
10	389694.67	1375077.17	данные отсутствуют
11	389690.49	1375071.73	данные отсутствуют
12	389691.8	1375070.72	данные отсутствуют
13	389662.59	1375033.43	данные отсутствуют
14	389674.9	1375023.49	данные отсутствуют
15	389675.18	1375023.82	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.
	подпись

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

Раздел 3.2

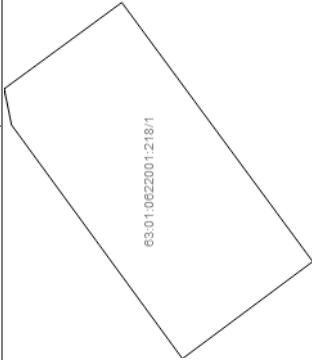
<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>    </u> Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : <u>    </u> Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
(вид объекта недвижимости)	
<b>08.09.2021 № 99/2021/4159/0084</b>	
Кадастровый номер:	<b>63:01:0622001:218</b>

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
16	389679.52	1375019.84	данные отсутствуют
17	389683.56	1375016.58	данные отсутствуют
18	389683.89	1375013.81	данные отсутствуют
19	389684.77	1375009.84	данные отсутствуют
20	389684.93	1375008.78	данные отсутствуют
21	389689.09	1375006.06	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	---------	-----------	-------------------

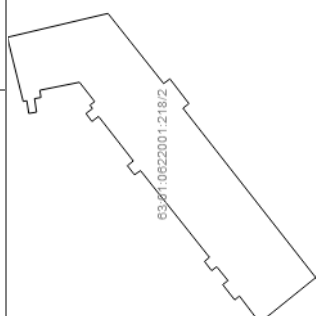
М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>08.09.2021 № 99/2021/415990084</b>		<b>63:01:0622001:218</b>	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>63:01:0622001:218/1</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>63:01:0622001:218</b>		№ <b>08.09.2021</b> № <b>99/2021/415990084</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>63:01:0622001:218/2</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

подпись

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>4.1</u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>08.09.2021 № 99/2021/4159/0084</u>			
Кадастровый номер: <u>63:01:0622001:218</u>			

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	169	
2	1365	

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	---------	-----------	-------------------

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : <u>          </u>
Всего листов выписки: <u>          </u>	Всего разделов: <u>          </u>
Кадastroвый номер: <b>63:01:0622001:218</b>	
№ <b>08.09.2021</b> № <b>99/2021/415990084</b>	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
 Учетный номер части: 1  
 Система координат: МСК-05  
 Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	389696.53	1375000.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	389696.53	1375000.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	389706.29	1375013.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	389706.7	1375015.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	389689.09	1375006.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	389699.99	1375020.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	---------	-----------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <b>4.2.</b>	Всего листов раздела <b>4.2.:</b>	Всего разделов: _____
		<b>08.09.2021 № 99/2021/415990084</b>	
Кадастровый номер:		<b>63:01:0622001:218</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 2			
Система координат: МСК-05			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
6	389726.96	1375072.2	данные отсутствуют
7	389730.46	1375086.32	данные отсутствуют
8	389708.3	1375091.58	данные отсутствуют
9	389696.05	1375076.14	данные отсутствуют
10	389694.67	1375077.17	данные отсутствуют
11	389690.49	1375071.73	данные отсутствуют
12	389691.8	1375070.72	данные отсутствуют
13	389662.59	1375033.43	данные отсутствуют
14	389674.9	1375023.49	данные отсутствуют
14	389674.9	1375023.49	данные отсутствуют
23	389675.17	1375023.84	данные отсутствуют
24	389679.37	1375029.37	данные отсутствуют
25	389680.42	1375028.52	данные отсутствуют
26	389683.05	1375031.88	данные отсутствуют
27	389681.89	1375032.76	данные отсутствуют
28	389684.38	1375035.83	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____		Раздела 4.2		
Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____		
Кадастровый номер: _____		08.09.2021 № 99/2021/41590084		
Кадастровый номер: _____		63:01:0622001:218		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	389685.5	1375034.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	389687.06	1375036.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	389685.97	1375037.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	389701.14	1375056.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	389702.47	1375056.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	389704.03	1375058.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	389702.72	1375059.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	389710.38	1375068.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	389711.83	1375067.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	389713.14	1375069.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	389711.72	1375070.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	389712.26	1375071.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	389711.23	1375072.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	389714.57	1375076.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	389723.3	1375074.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	389723.05	1375073.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	389724.46	1375072.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			полное наименование должности	ФГИС ЕГРН
			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	



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

(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____
Раздела <b>4.2</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <b>63:01:0622001:218</b>	
№ <b>08.09.2021</b> № <b>99/2021/415900084</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	389724.01	1375069.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	389725.73	1375069.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	389726.16	1375072.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование организатора прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 08.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов: _____
08.09.2021 № 99/2021/415949699	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>63:01:0622001:405</b>
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:6126/8
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скворенко, д.12, пом. н3
Площадь:	121,6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4366786.47

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

подпись

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Почещение	Всего листов раздела I.:	Всего листов выписки:
Лист № ____ Раздела I.		
08.09.2021 № 99/2021/415949699		
Кадастровый номер:	63:01:0622001:405	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u>    </u>
<b>08.09.2021 № 99/2021/415949699</b>	Всего разделов: <u>    </u>
Кадастровый номер:	<b>63:01:0622001:405</b>

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение н3. Расположение - 1 этаж поз.№26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз.23,24. Нежилое помещение (н3) выделено из состава нежилого здания (лит.А) общей площадью 4749,90 кв.м. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Физтов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициаль, фамилия

МП

подпись

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

Помещение	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов выписки: _____
08.09.2021 № 99/2021/415949699	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <b>63:01:0622001:405</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Булько Марина Анатольевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/566/2014-020 от 05.06.2014, 2156/24320
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Булько Федор Николаевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 63-63-01/566/2014-020 от 05.06.2014, 2156/24320
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Государственный регистратор	подпись	ФУИС ЕПРН
полное наименование должности		инициала, фамилия

МП

Помещение		Всего листов раздела 2.:		Всего листов выписки:	
Лист № 2. Раздела 2.					
08.09.2021 № 99/2021/415949699					
Кадастровый номер:		63:01:0622001:405			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"			
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 63-63-01/589/2014-288 от 05.12.2014, 10004/12160			
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Доверительное управление на долю 10004/12160 в праве общей долевой собственности на данное нежилое помещение			
	вид:	02.03.2016			
	дата государственной регистрации:	63-63-01/589/2014-288			
	номер государственной регистрации:	с 05.12.2014 до 01.06.2024			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;			
	3.3.1.	Изменения №12, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94/199611-12; Изменения №14, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-14; Изменения №11, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-11; Изменения №10, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-10; Изменения №8, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-8; Изменения №7, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-7; Изменения №4, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-4; Изменения №13, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 09.09.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-13; Изменения №6, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам от 05.11.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-6; Изменения №9, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные ФСФР России в реестре за № 448-94/199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения №9, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-9; Изменения №3, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-3; Изменения №15, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-15;			
	основание государственной регистрации:	Государственный регистратор			
	полное наименование должности:	МП			
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации прав (перехода, прекращения прав), отращивания права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют			
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование организатора прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 08.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов: _____
08.09.2021 № 99/2021/416073301	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	63:01:0622001:408

Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:6126/3
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скворенко, д.12, пом. н4
Площадь:	269,3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8054620.72

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

подпись

<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>		
Почещение	Всего листов раздела I.:	Всего листов выписки:
Лист № ____ Раздела I.		
08.09.2021 № 99/2021/416073301		
Кадастровый номер:	63:01:0622001:408	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
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		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись
		МП.



<b>Помещение</b>		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>08.09.2021 № 99/2021/416073301</b>		
Кадастровый номер: <b>63:01:0622001:408</b>		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение н4. Расположение - этаж №1 поз.28-42,29а,43а,43б. Дата проведения технической инвентаризации 12.02.2009. Нежилое помещение н4 выделено из состава нежилого здания общей площадью 4749,90 кв.м. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Физиков Владимир Дмитриевич	

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициаль, фамилия

МП

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

Помещению		Всего листов выписки:	
Лист № 2	Раздел 2	Всего разделов:	
08.09.2021 № 99/2021/416073301		63-01:0622001:408	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда репнтного "Первый Репнтый"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/583/2014-997 от 18.10.2014	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	02.03.2016	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/583/2014-997	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2009 по 01.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.	3.1.1.	<p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтного "Первый Репнтый", зарегистрированные ФСОФ России в реестре за №1448-94/199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;</p> <p>Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-9;</p> <p>Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-3;</p> <p>Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-15;</p> <p>Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-5;</p> <p>Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-2;</p> <p>Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-1;</p> <p>Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94/199611-12;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-14;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-11;</p> <p>Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-10;</p> <p>Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-8;</p> <p>Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-7;</p> <p>Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-4;</p> <p>Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-13;</p> <p>Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-6</p>	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	Сведения о возражении в отпозволении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9.	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор полное наименование должности	МП	подпись	ФИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	----	---------	-------------------------------

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование организатора прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 08.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<small>(для объектов недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: _____
08.09.2021 № 99/2021/415939857	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>63:01:0622001:410</b>

Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:61267
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скворенко, д.12
Площадь:	461,5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	10487543,31

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

подпись

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Почещение	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	
<b>08.09.2021 № 99/2021/415939857</b>		
Кадастровый номер:	<b>63:01:0622001:410</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
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	
МП		
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

<b>Помещение</b>		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
08.09.2021 № 99/2021/415939857		
Кадастровый номер:	63:01:0622001:410	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение н9. Расположение - этаж №4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а. Нежилое помещение н9 выделено из состава нежилого здания общей площадью 4749,90 кв.м. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Физиков Владимир Дмитриевич	

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП

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

Помещению		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____ Раздела 2		Всего разделов: _____	
08.09.2021 № 99/2021/415939857		63-01:0622001:410	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда репнтного "Первый Репнтный"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/584/2014-001 от 18.10.2014	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	02.03.2016	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/584/2014-001	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.	3.1.1.	<p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтного "Первый Репнтный", зарегистрированные ФСОФ России в реестре за №1448-94/199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;</p> <p>Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-9;</p> <p>Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-3;</p> <p>Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-15;</p> <p>Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-5;</p> <p>Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-2;</p> <p>Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-1;</p> <p>Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94/199611-12;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-14;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-11;</p> <p>Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-10;</p> <p>Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-8;</p> <p>Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-7;</p> <p>Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-4;</p> <p>Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-13;</p> <p>Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-6</p>	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	Сведения о возражении в отпознании зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

<p>Государственный регистратор полное наименование должности</p>	<p>МП</p>	<p>подпись</p>	<p>ФИС ЕГРН инициалы, фамилия</p>
--	-----------	----------------	---------------------------------------



**ФГИС ЕГРН**

полное наименование организатора прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 08.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов: _____
08.09.2021 № 99/2021/4159/6288	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	63:01:0622001:412

Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:6126/1
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скворенко, д.12, пом. н1
Площадь:	541,3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13788289,2

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

подпись

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Помещение	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	
<b>08.09.2021 № 99/2021/415976288</b>		
Кадастровый номер:	<b>63:01:0622001:412</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>08.09.2021</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____
№ <u>99/2021/415976288</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>63:01:0622001:412</b>

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение н1. Расположение - подвал поз. 1-21. Нежилое помещение н1 выделено из состава нежилого здания общей площадью 4749,90 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Федотов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициаль, фамилия
МП	
	подпись

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

Помещению		Всего листов выписки:	
Лист № 2	Раздел 2	Всего разделов:	
08.09.2021 № 99/2021/41597/6288		63:01:0622001:412	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда репнтного "Первый Репнтный"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/589/2014-283 от 05.12.2014	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	02.03.2016	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/589/2014-283	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.12.2014 до 01.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.	3.1.1.	<p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтного "Первый Репнтный", зарегистрированные ФСОФ России в реестре за №1448-94/199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;</p> <p>Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-9;</p> <p>Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-3;</p> <p>Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-15;</p> <p>Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-5;</p> <p>Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-2;</p> <p>Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-1;</p> <p>Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94/199611-12;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-14;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-11;</p> <p>Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-10;</p> <p>Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-8;</p> <p>Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-7;</p> <p>Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-4;</p> <p>Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-13;</p> <p>Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-6</p>	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	Сведения о возражении в отпознании зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор полное наименование должности	МП	подпись	ФИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	----	---------	-------------------------------

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование организатора прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 08.09.2021 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов: _____
08.09.2021 № 99/2021/416106117	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>63:01:0622001:413</b>
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:6126/4
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скворенко, д.12, пом. н5
Площадь:	270,5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6950728.93

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

подпись

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Почещение	Всего листов раздела I.:	Всего листов выписки:
Лист № ____ Раздела I.	Всего разделов:	
08.09.2021 № 99/2021/416106117	63:01:0622001:413	
Кадастровый номер:		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

<small>ОМЛ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ</small>		
Помещение	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
Лист № <u>08.09.2021</u> Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	
№ <u>99Z021/416106117</u>	<b>63:01:0622001:413</b>	
Кадастровый номер:		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение н5. Расположение - этаж №2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а. Нежилое помещение н5 выделено из состава нежилого здания общей площадью 4749,90 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Физиков Владимир Дмитриевич	

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициаль, фамилия

МП



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

Помещению		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____ Раздела 2 _____		Всего разделов: _____	
08.09.2021 № 99/2021/416106117		63-01:0622001:413	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда репнтного "Первый Репнтый"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/584/2014-003 от 18.10.2014	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	02.03.2016	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/584/2014-003	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2009 по 01.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.	3.1.1.	<p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтного "Первый Репнтый", зарегистрированные ФСОФ России в реестре за №1448-94/199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;</p> <p>Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-9;</p> <p>Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-3;</p> <p>Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-15;</p> <p>Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-5;</p> <p>Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-2;</p> <p>Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-1;</p> <p>Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94/199611-12;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-14;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-11;</p> <p>Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-10;</p> <p>Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-8;</p> <p>Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-7;</p> <p>Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-4;</p> <p>Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-13;</p> <p>Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-6</p>	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	Сведения о возражении в отпoлнении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор полное наименование должности	МП	подпись	ФИС ЕГРН инициалы, фамилия
--	----	---------	-------------------------------

## Свободное назначение, 935 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «ВитМаш»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3

Российская · 3 мин. на транспорте    Московская · 5 мин. на транспорте



935 м<sup>2</sup>

Площадь

4 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

Продается помещение свободного назначения - бывшее помещение банка Приоритет. Хорошее состояние, ремонт, мебель. Возможна организация офиса опенспейс формата (помещение колонного типа). Общая площадь 935 кв. м, в т.ч. подвал около 200 кв. м. Отдельный вход, парадное крыльцо. 1 этаж заселен арендаторами.

### Возможное назначение

 Офис

Ещё: банк, медицинский центр, клиентский офис, свободное назначение

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

 [Отзыв о сайте](#)

47 000 000 ₽

Включены НДС

Агентство  
недвижимости  
На рынке с 1990 года



+7 938 699-  
52-78

+7 958 734-  
68-25

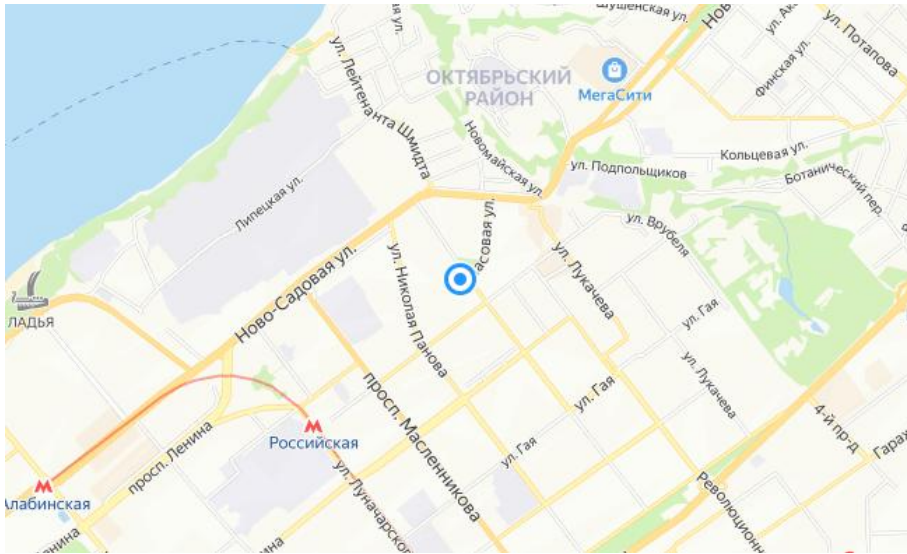
Цена	47 000 000 ₽
Ставка	50 268 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 7 833 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)


Вход	Общий с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	Наземная
Парковка	Спонтанная

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3


Российская 3 мин. на транспорте    Московская 5 мин. на транспорте




### Бизнес-центр ВитМаш


Год постройки	1965
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,6 га
Общая площадь	9 757,4 м <sup>2</sup>
Статус участка	В собственности

[Отзыв о сайте](#)

 Приточная вентиляция

 Местное кондиционирование

 Центральное отопление

 Сигнализация

 Экспорт

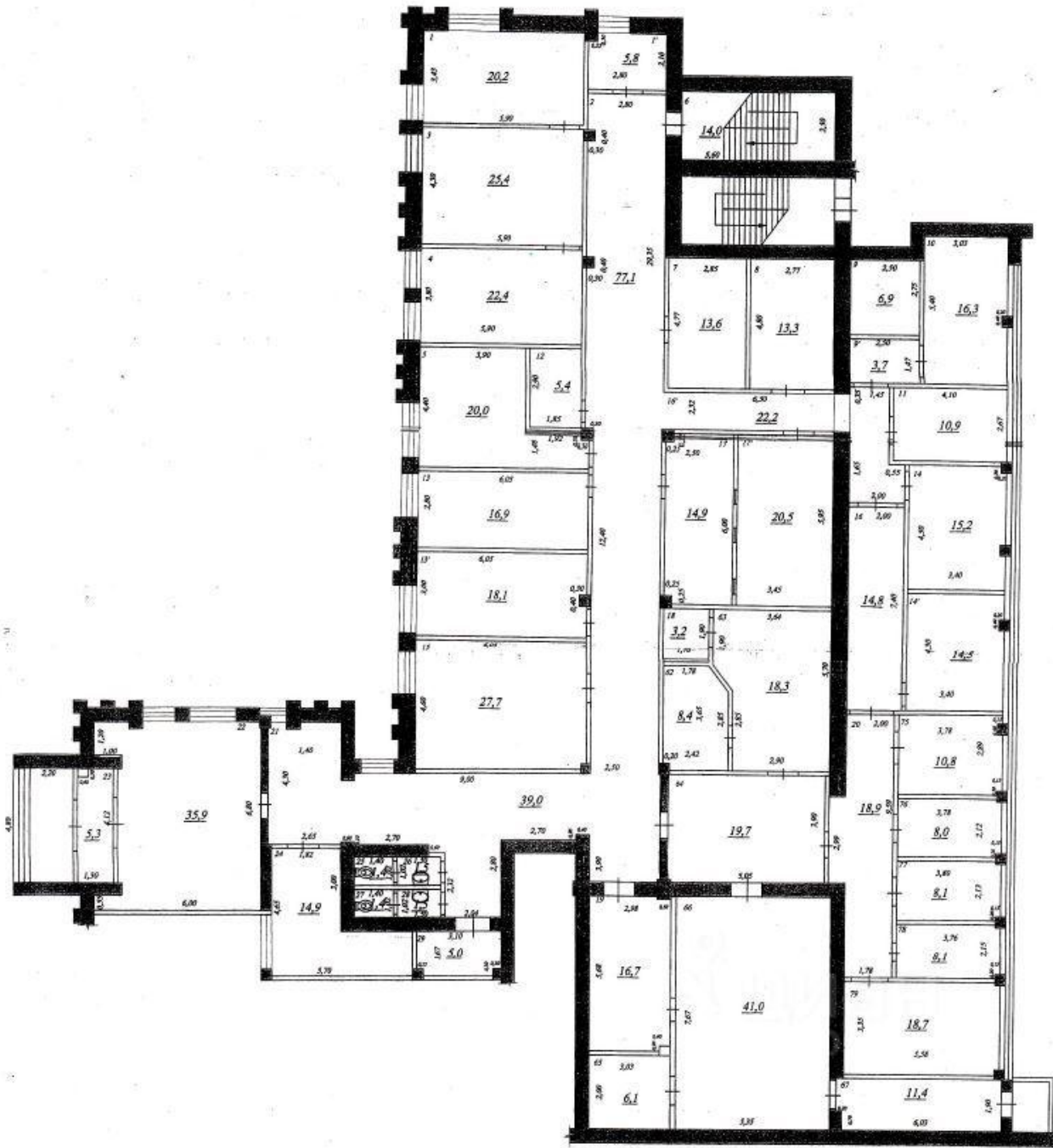
 Печать

 Пожаловаться





План 1 этажа





**Офис, 538 м²****в специализированном торговом центре «Мягкофф»**

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

Гагаринская - 10 мин. пешком

**538 м²**

Площадь

**2 из 3**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Предлагаемое в продажу нежилое помещение расположено на втором этаже трехэтажного торгово-офисного здания. Первая линия по улице Гаражной. Вход с улицы, широкая лестница ведет на второй этаж. Свободная планировка на колоннах с шагом 6 метров. Выполнен современный ремонт с заменой всех коммуникаций. Имеется арендатор - косметология. Срок окупаемости менее 8 лет. Рассматривается продажа как инвестиционного объекта.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

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

Цена	18 800 000 ₽
Ставка	34 945 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

**18 800 000 ₽**

УСН

На рынке с 2007 года

**+7 958 732-56-22**САМАРА-АЛЬФА  
Коммерческая недвижимость**Елена Васильевна Веселовская**

Нет отзывов

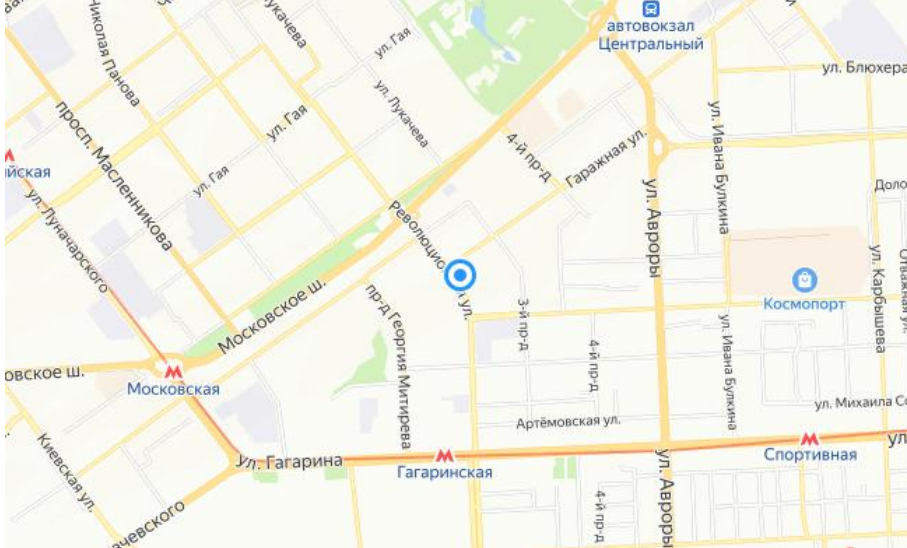
Уточнить условия



Парковка	Наземная
Количество мест	200

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

Гагаринская 10 мин. пешком

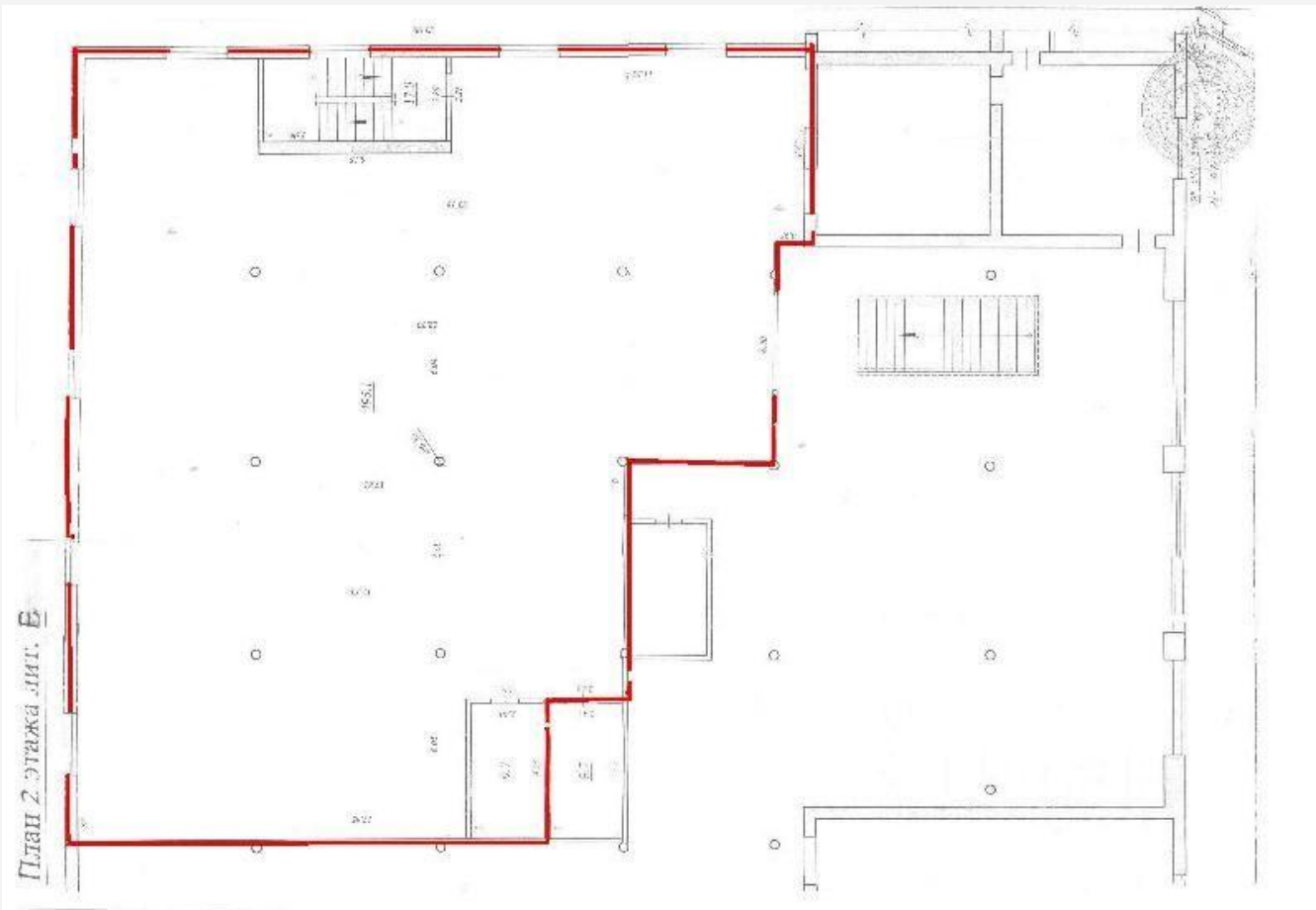


### Специализированный торговый центр Мягкофф

Год постройки	2006
Тип здания	Специализированный торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1 га
Общая площадь	25 000 м²
Масштаб торгового комплекса	Суперокружной

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

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



## Офис, 1 545 м<sup>2</sup>

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4



1 545 м<sup>2</sup>

Площадь

4 из 14

Этаж

Свободно

Помещение

БЦ "Биг-Бен", высота потолков 4 м, панорамное остекление, свободная планировка.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	77 250 000 ₽
Ставка	50 000 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 12 875 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



77 250 000 ₽

Включены НДС

На рынке с 2004 года

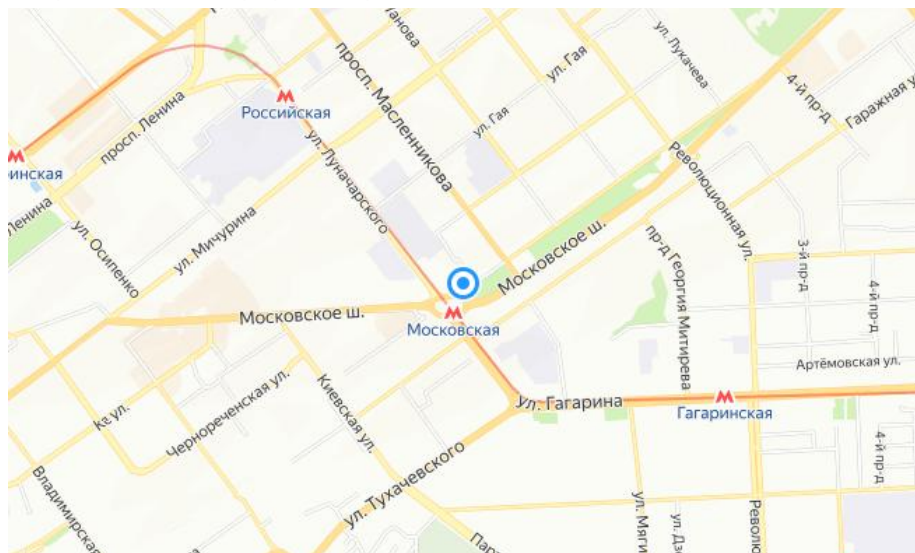
+7 958 734-  
71-62



Максим Рахман

Нет отзывов

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4



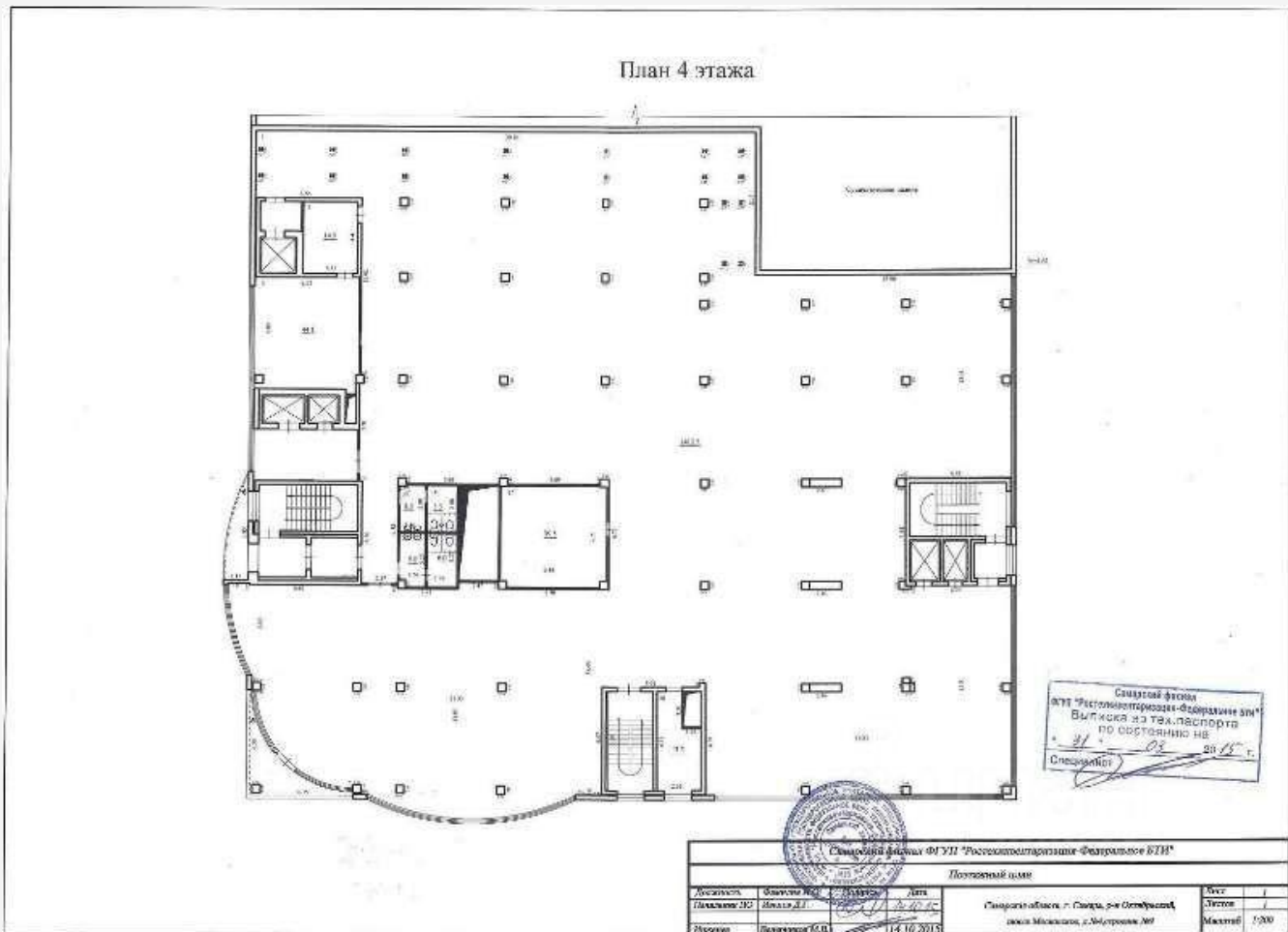
Общая площадь

1 545 м²

**О доме**

Год постройки	1961
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	5
Подъездов	3
Квартир	60

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



**Офис, 1 497,7 м²****в бизнес-центре «на ул. Ершовского, 3А»**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ершовского, 3А

Российская · 5 мин. на транспорте    Московская · 6 мин. на транспорте

**1 497,7 м²**

Площадь

**1 из 5**

Этаж

**Занято до фев 2021**

Помещение

Офисные помещения на 1,2,3 этажах административно-офисного кирпичного здания ул. Ершовского, д. 3А, общая площадь 1497,70 кв.м (409,7+862+226 кв. м), своя оборудованная столовая, оборудованное помещение для охраны на входе, часть помещений отремонтированы в 2020 году, большая часть в нормальном или удовлетворительном состоянии, санузлы отремонтированы в 2020 году (новая сантехника, замена труб, кафель, потолки- армстронг). Наличие отдельного входа. Все объекты имеют свободный доступ. Есть возможность парковки. Хорошее техническое состояние здания является фактором, повышающим привлекательность торгово-офисного помещения. По желанию покупателя возможно сохранение договоров с арендаторами. Здание расположено в центральной части города Самары, имеет удобное расположение с развитой инфраструктурой и транспортной развязкой, близость к административным зданиям, исполнительным органам власти и торговым центрам. Торг возможен.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

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

Цена

50 000 000 ₽

[Отзыв о сайте](#)

33 385 ₽ за м²

**50 000 000 ₽**

Включены НДС

ID 48502590

**+7 958 733-77-20**

Налог	НДС включен: 8 333 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)


Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Количество мокрых точек	3
Доступ	Свободный

Парковка	Наземная
----------	----------

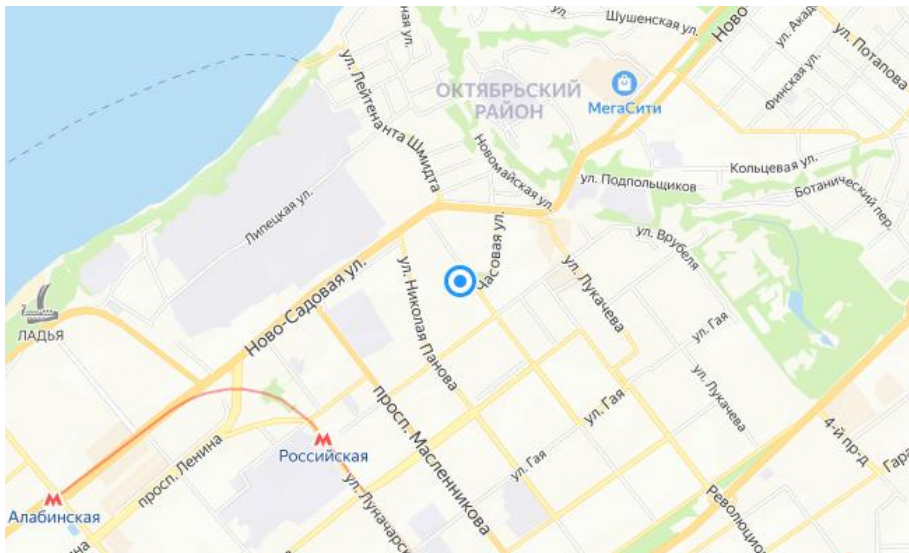
Парковка	Наземная
----------	----------

## Инфраструктура

☒ Столовая

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А

Российская 5 мин. на транспорте    Московская 6 мин. на транспорте

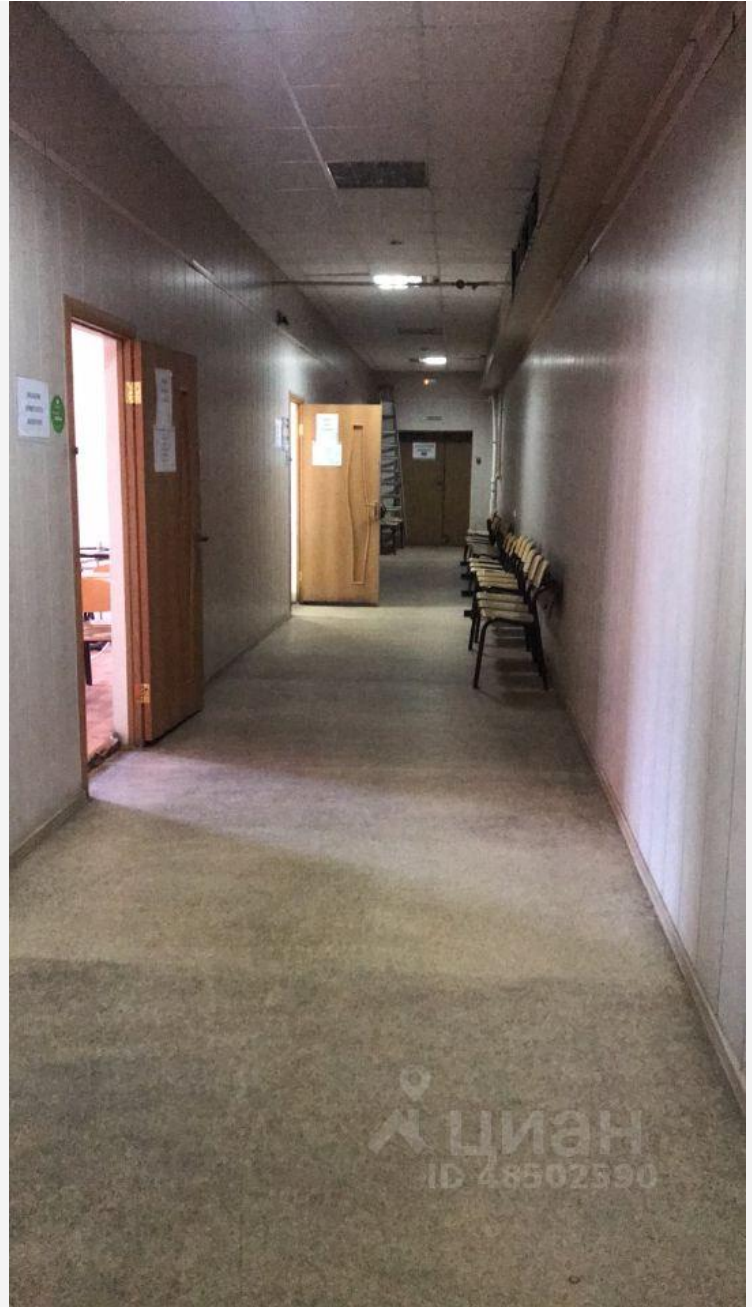


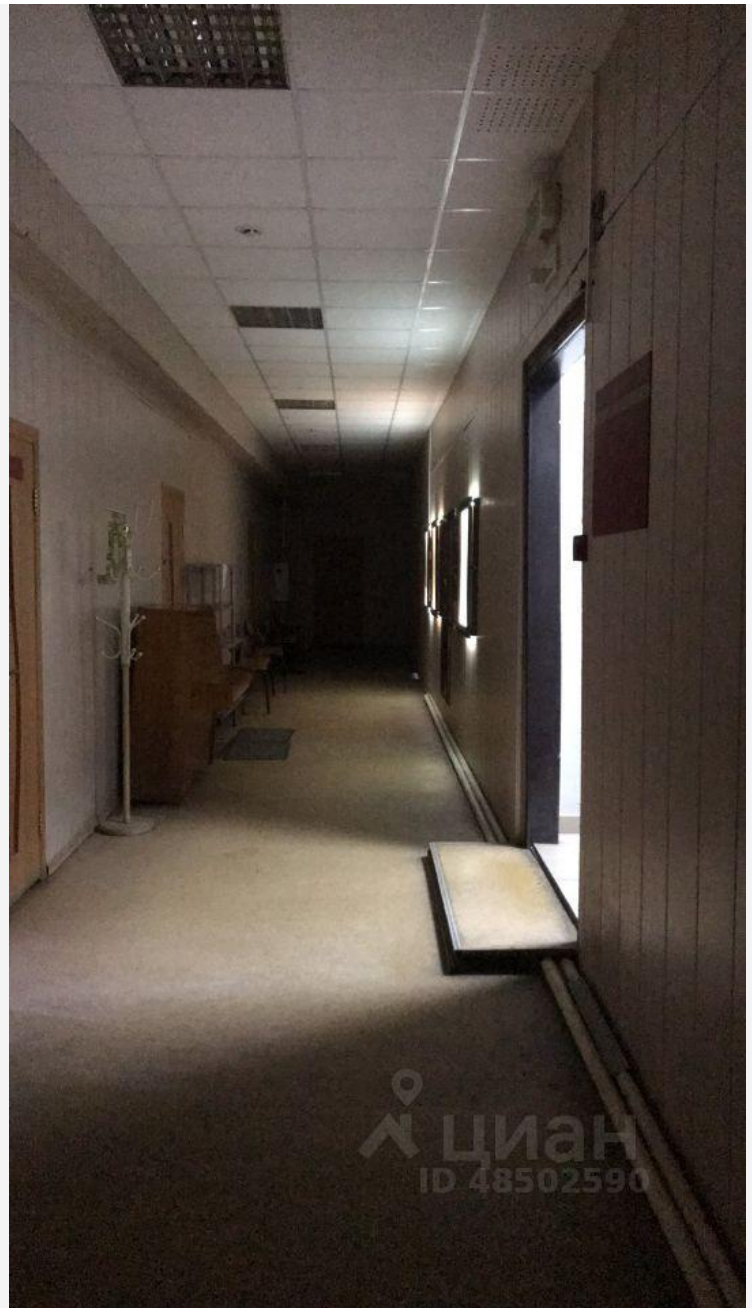
## Бизнес-центр на ул. Ерошевского, 3А

Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
	0,2 га

[Отзыв о сайте](#)







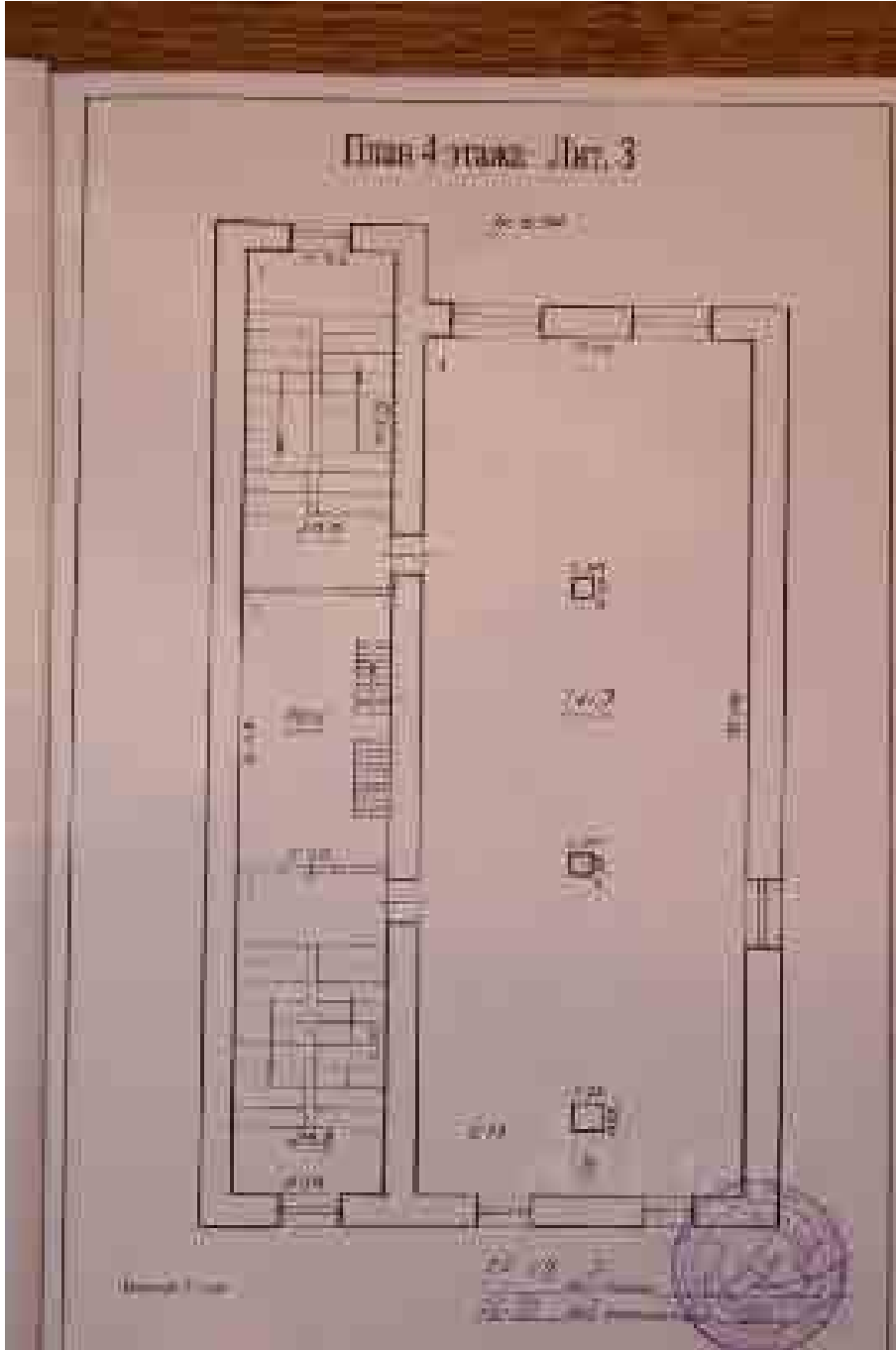


## Свободное назначение, 284 м<sup>2</sup>

в здании «на ул. Ерошевского, 5»

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

Российская · 12 мин. пешком



**284 м<sup>2</sup>**

Площадь

**4 из 4**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Продается этаж в офисном здании, 284 кв.м, Отличное месторасположение, отличная транспортная развязка, 2 стоянки у здания, локальный этаж в здании, у здания своя котельная, выделенные линии, счётчики на все даже на отопление, отличный ремонт, все новое,

**14 500 000 Р**

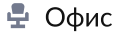
Включены НДС

**+7 958 732-  
32-77**



зал 144 кв.м., и два кабинета, 2 санузла и хоз помещение, везде пластиковые окна, идеальное помещение под любой бизнес. Все договора с ресурсоснабжающими организациями прямые, электричество 15 кВт, 380. Есть арендатор платит за все 250 р/кв.м (реальная цена аренды 400 р/кв.м). Торг. остальная информация по телефону!!

### Возможное назначение



Офис



Склад



Производство

Ещё: спортзал, зал, хостел, медицинский центр, другое, шоурум, фотостудия, коммерция, мастерская, spa салон, букмекерская контора, галерея, зубная поликлиника, интернет магазин, квест, клиентский офис, клиника, косметология, малое производство, пункт выдачи, свободное назначение, спортивный зал, студи...

[Показать всё](#) ▾

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

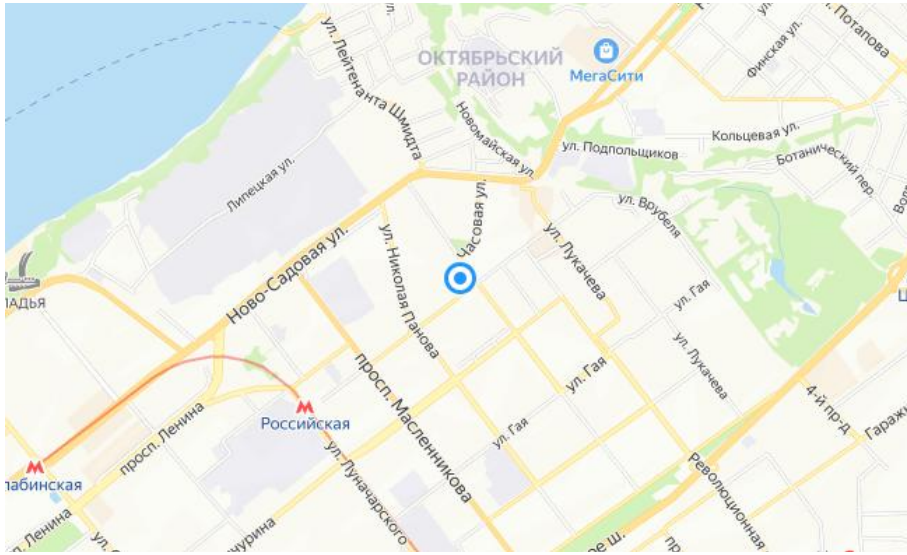
Цена	14 500 000 ₽
Ставка	51 057 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 2 416 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Высота потолков	3,5 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	15
Парковка	Наземная


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


Российская 12 мин. пешком



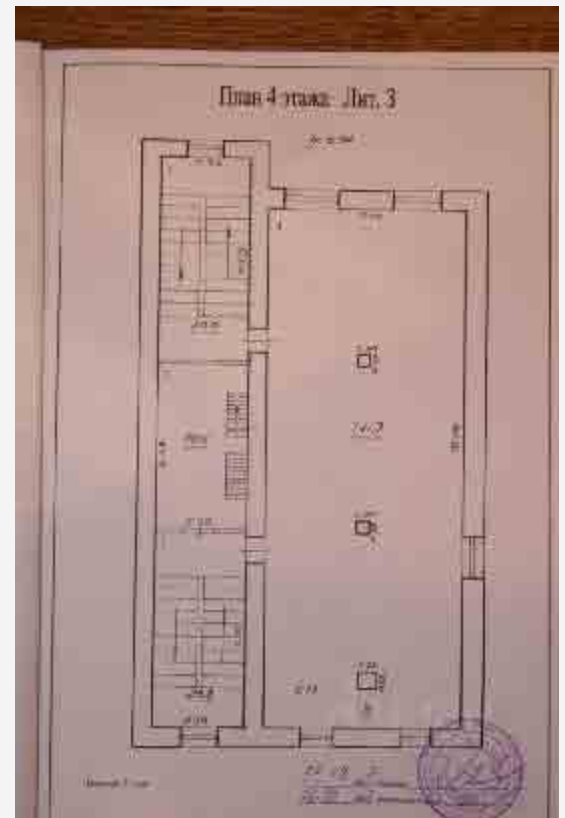
### Отдельно стоящее здание на ул. Ерошевского, 5

Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	3 500 м²

 Местное кондиционирование

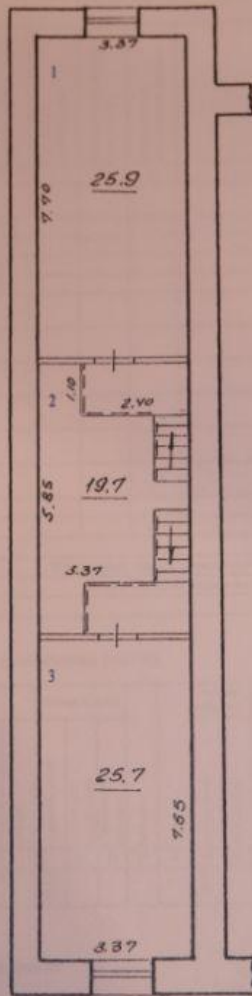
 Центральное отопление

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



### План 5 этажа Лит. 3

h=2.60



Масштаб 1:100

22.08.21

200 г. Инженер

200 г. Начальник

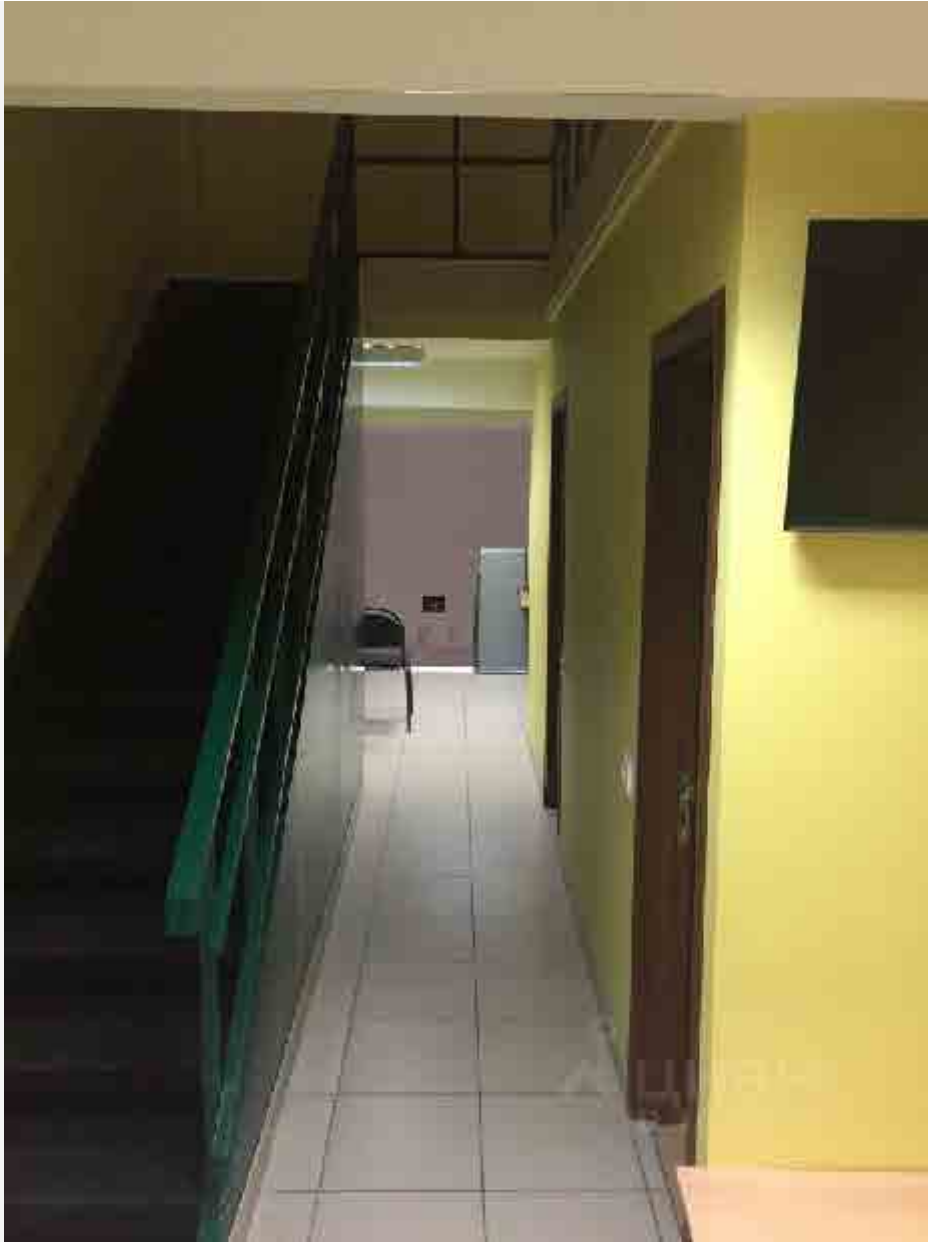


ID 1638356











## Офис, 429 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Чкалова, 90



429 м²

Площадь

2 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

Предлагаем в аренду нежилое помещение площадью 429 кв.м, расположенное на втором этаже большого административного здания на улице Чкалова. Здание обеспечено современными коммуникациями, места общего пользования с ремонтом. Круглосуточная охрана в холле здания. Помещение занимает полностью крыло 2 этажа, вход через домофонный ключ. Коридорная система. В комнатах стандартный офисный ремонт, установлены современные сплит-системы. Отдельно есть кухня-столовая. Ставка аренды 600 руб./кв.м. Дополнительно арендатор оплачивает электроэнергию, связь, уборку.

Предложение БЕЗ КОМИССИИ - услуги риэлтора оплачивает арендодатель.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	214 500 Р/мес.
Ставка	6 000 Р за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены

214 500 Р/мес. ↓

УСН; без комиссии

На рынке с 2007 года

+7 958 732-56-22



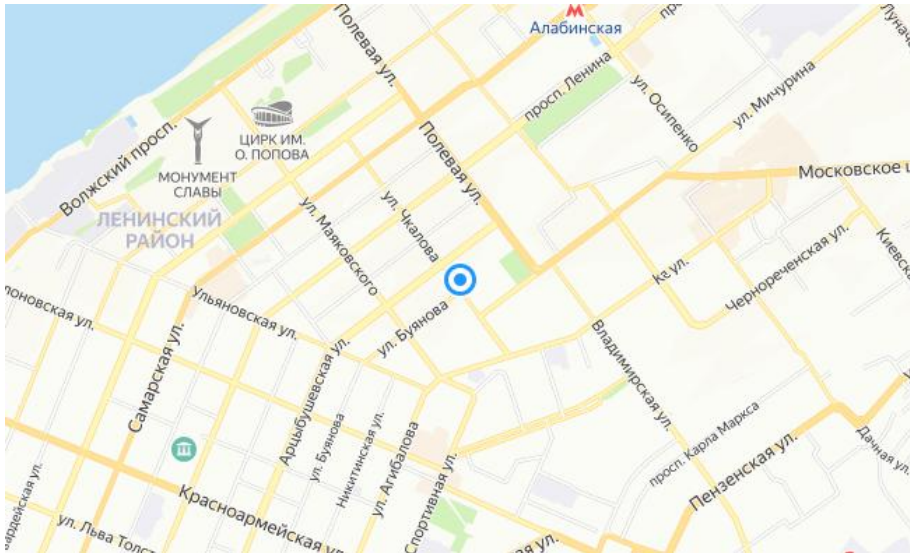
Елена Васильевна Веселовская

Нет отзывов

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

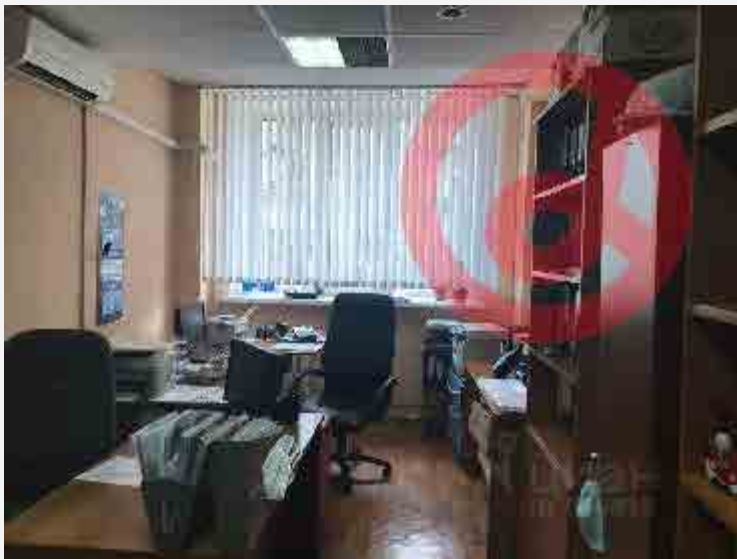
[Уточнить условия](#)

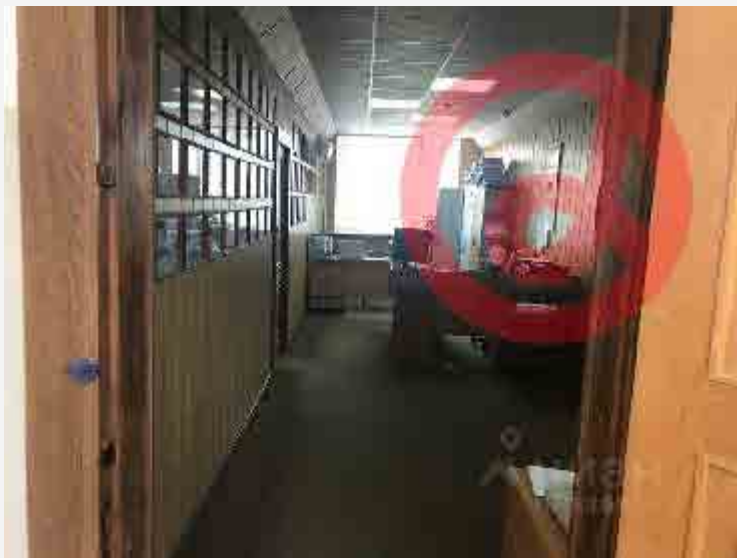

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Чкалова, 90



Общая площадь 429 м²

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









**Офис (С), 540 м²****в бизнес-центре «на ул. Революционная, 70Е»**

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

Гагаринская - 15 мин. пешком

**540 м²**

Площадь

**2 из 3**

Этаж

**Свободно**

Помещение

**С**

Класс

г. Самара. Октябрьский район, улица Революционная, дом 70е. Пересечение с улицей Гаражная.

1. Общая площадь 540 кв. м.
2. Этаж/этажность 2/3. Помещение располагается в нежилом здании.
3. Наличие отдельного входа: нет(совместный на 2х арендаторов).  
- есть возможность разгрузки грузовых машин: газелей.
4. Высота потолков: 3,2 м. Кабинетная система (30 кабинетов).
5. ОПС: да
6. Выделенная мощность 25 кВт (трехфазный ввод).
7. Ремонт в помещении: пол: плитка, стены: крашенные, потолок: армстронг. Разводка воды по кабинетам.
8. Инфраструктура:
  - Рядом жилой массив.
  - ближайшая остановка - 100 метров.
  - 8 офисных зданий.
  - Супермаркет Пятёрочка

Стоимость аренды: 240 000 рублей + к.у.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

[Отзыв о сайте](#)

**240 000 ₽/мес.**

Включены НДС; без комиссии

**+7 958 732-56-55****Сергей Александрович Сизов**

Нет отзывов

**Условия сделки**

Цена	240 000 ₽/мес.
Ставка	5 334 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 40 000 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	<b>Длительный</b>
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

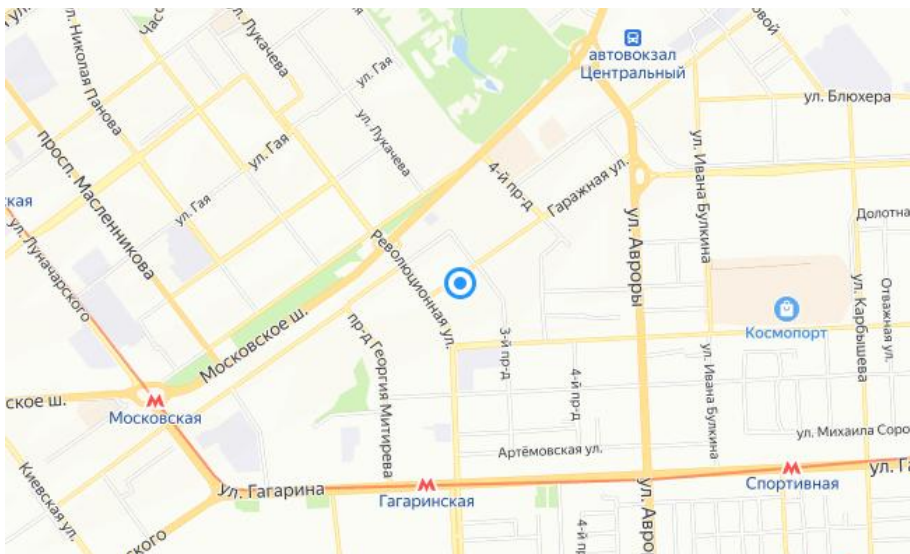
[Уточнить условия](#)


Парковка


Наземная

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

Гагаринская 15 мин. пешком

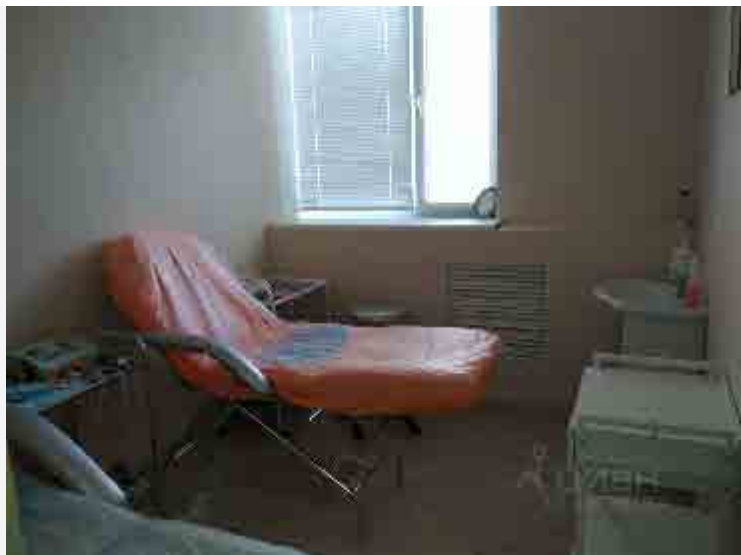


Год постройки	2004
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	6 000 м²

 Местное кондиционирование

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





**Офис (В), 570 м²****в бизнес-центре «Флагман»**

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А

Гагаринская · 15 мин. пешком

**570 м²**

Площадь

**2 из 6**

Этаж

**Свободно**

Помещение

**В**

Класс

Сдается в аренду офисное помещение на втором этаже офисного здания в Железнодорожном районе. Шестиэтажное офисное здание расположено в наиболее удобном для ведения бизнеса месте в географическом центре города. Рядом со зданием расположены остановки общественного транспорта, станция метрополитена и автостанция Аврора - в радиусе 1 км. Наличие большого количества альтернативных маршрутов в любую точку города и удобные подъездные пути является одним из неоспоримых преимуществ данной локации. На данный момент помещение имеет планировку кабинетного типа 10 кабинетов. Возможна перепланировка. Помещение занимает весь второй этаж. Здание оборудовано лифтом. Подключено ко всем инженерным коммуникациям. Высота потолков Н-3.15м. Установлена пожарно-охранная сигнализация. Есть запасной выход. Рядом парковка и остановки общественного транспорта.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

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

Цена

245 100 ₽/мес.

5 160 ₽ за м²/год

[Отзыв о сайте](#)**245 100 ₽/мес. ↑**

Включены НДС; без комиссии

Агентство  
недвижимости**+7 958 733-  
26-28**








14.09.2021

Снять офис 570м² Партизанская ул., 82А, Самара, Самарская область, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина м. Гагаринска...

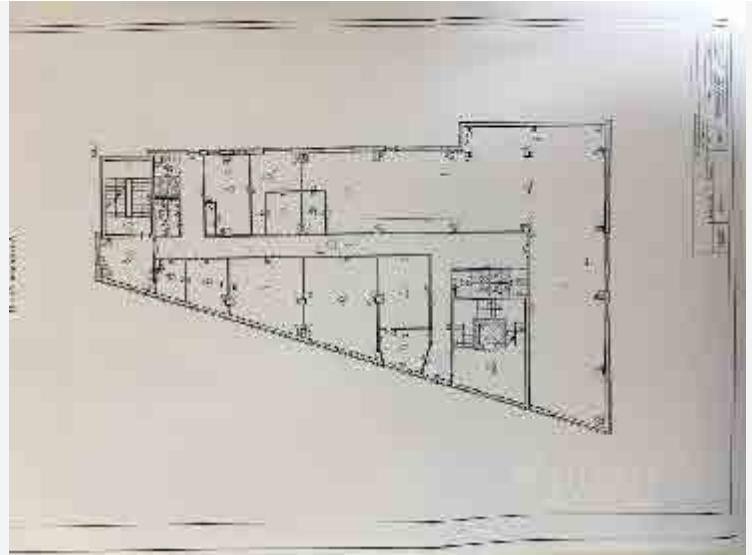
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	4 535 м²

-  Приточная вентиляция
-  Местное кондиционирование
-  Сигнализация

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







**Офис, 255 м²****в здании «на ул. Новоурицкая, 12»**

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Новоурицкая, 12

Гагаринская · 6 мин. на транспорте

**255 м²**

Площадь

**2 из 3**

Этаж

**Свободно**

Помещение

г. Самара, Железнодорожный район, улица Новоурицкая, д 12. Ближайшее пересечение с Владимирской. Общая площадь: 255 кв. м. Этаж/этажность: 2/3. Есть возможность дополнительно снять склад 70 кв.м. на этом этаже. Место под рекламу на фасаде помещения. Ремонт в помещении: на полу плитка, потолок амстронг, стены под покраску. Наличие Сан/узлов да, на этаже. Помещение с отдельным входом, 3 кабинетами, переговорной и торговым залом. Ремонт и перепланировка, все условия обсуждаются с арендатором в индивидуальном порядке. Закрытая парковка перед ТЦ. Инфраструктура: ближайшая остановка общественного транспорта в 100 м. Выделенная мощность обсуждается, своя подстанция. Ограничение в использовании: нет. Стоимость аренды: 115 000 руб. (450 руб/кв.м.)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

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

Цена 115 000 ₽/мес.

Ставка 5 412 ₽ за м²/год

УСН

Отзыв о сайте

**115 000 ₽/мес.**

УСН; без комиссии

**+7 927 607-75-08****Алексей Чаплыгин**

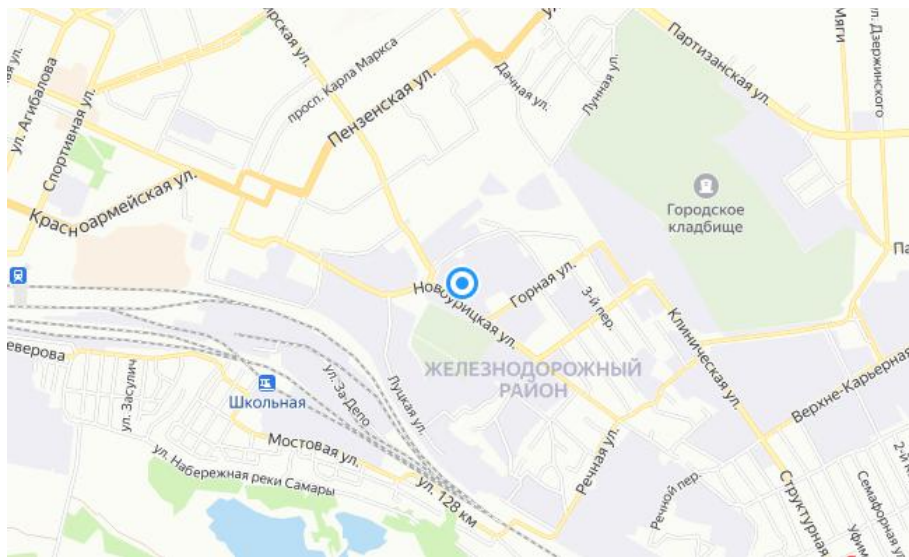
Нет отзывов

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 Железнодорожный, ул. Новоурицкая, 12

Гагаринская 6 мин. на транспорте



### Отдельно стоящее здание на ул. Новоурицкая, 12

Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	3 000 м²

Местное кондиционирование

Отзыв о сайте







## Свободное назначение, 430 м<sup>2</sup>

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 27



430 м<sup>2</sup>

Площадь

3 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

Сдается в аренду нежилое помещение под офис на 1 линии улицы Дачная, д. 27А/ул. Чернореченская. Удобная планировка позволяет использовать объект как с кабинетной планировкой, так и с планировкой open space. По периметру много окон, что обеспечивает комфортное естественное освещение. Материал стен - кирпич, перекрытия - железобетонные. Все коммуникации, мощности электроэнергии, холодное и горячее водоснабжение, отопление центральное (на все вышеуказанные коммуникации в здании установлены счетчики). Две лестницы, есть лифт. Объект расположен в центральном густонаселенном районе города многоэтажной современной застройки. Рядом расположены ТЦ "Мико", "Перекрёсток", офисные центры, магазины формата стрит-ритейл, продуктовый рынок и т.д. В шаговой доступности остановки общественного транспорта. Удобные подъездные пути, большая парковка во дворе. Высокий транспортный и пешеходный трафик. Фасад здания отлично просматривается с 1 линии улиц Дачная и Чернореченская. Много места для наружной рекламы. Объект отлично подойдет под офис компании, офис IT-компании и т.д.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена 250 000 ₽/мес.

Ставка 6 977 ₽ за м<sup>2</sup>/год

НДС включен:

250 000 ₽/мес.

На рынке с 2010 года

+7 938 699-49-61



Станислав Кочетов Пять звезд

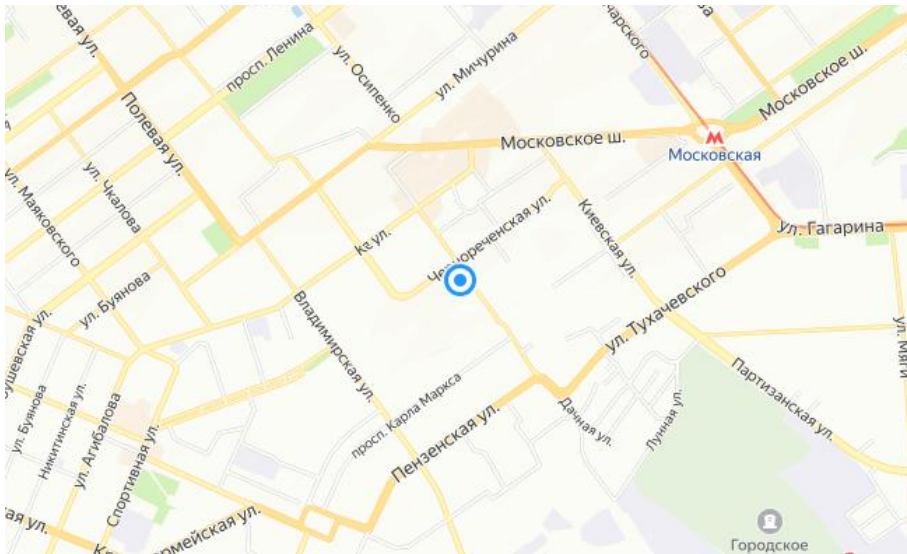
Нет отзывов



Обеспечительный платеж	41 666 Р
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	Не включены
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)


Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 27

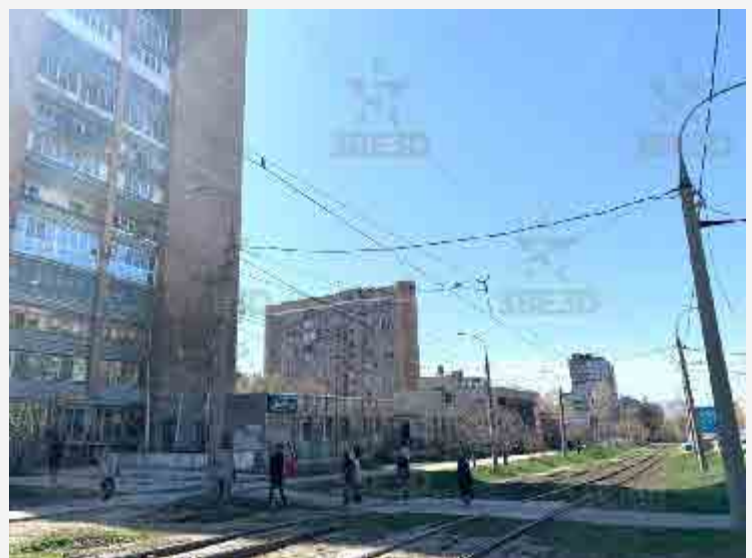


Тип здания	Отдельно стоящее здание
Общая площадь	430 м²

**О доме**

Год постройки	1993
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	16
Подъездов	1
Квартир	185

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



Заключительный лист отчета  
**ООО «ОКБС»<sup>®</sup>**

---

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>