

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-35-0922-05

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный
участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

по адресу:

РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры

по состоянию на 16 сентября 2022 года.
(дата составления отчета: 16 сентября 2022 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Вячеславович

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 16 сентября 2022 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 16 сентября 2022 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС округленно
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	48 985 000,00
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	46 130 000,00
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	49 265 000,00
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	41 390 000,00

5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	31 580 000,00
---	-------------------	-------------------	--	----------	---------------

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

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	7
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	8
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	11
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	12
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	13
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	13
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	14
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	14
3.2	КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ	16
3.3	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	17
3.3.1	Заявление оценщика.....	17
3.3.2	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
3.3.3	Сведения о независимости оценщика.....	17
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	19
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	19
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	19
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	21
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	21
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	21
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
5.5.1	Местоположение на карте	45
5.5.2	Данные портала Rosreestr.ru.....	47
5.5.3	Определение класса объекта оценки:	50
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	52
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.....	52
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	60
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61

6.3.1	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....	61
6.3.2	Краткое описание Г.Самара.....	61
6.3.3	Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.	66
6.3.4	Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года.....	75
6.3.5	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 85	
6.3.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	85
6.3.7	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	86
6.3.8	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	89
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	90
8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	94
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	94
8.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	97
8.2.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	97
8.2.2	Доходный подход.....	99
8.2.3	Затратный подход.....	101
8.3	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	102
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	104
9.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ – ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	105
9.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	107
9.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002: 1066	111
9.2.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002: 1067	115
9.2.3	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002: 1068	119
9.2.4	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002: 1063	123
9.3	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.	127
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	128
10.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ	129
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	131

10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1066	137
10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1067	141
10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1068	145
10.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1063	149
10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА	153
10.4 ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК	153
10.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	154
10.6 ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	154
10.7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	160
10.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	161
10.9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	162
10.10 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.	167
11 Определение справедливой стоимости помещений, согласование результатов	168
11.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами.....	168
11.2 Результаты согласования	170
12 Определение справедливой стоимости земельного участка	171
12.1.1 Расчет стоимости объектов оценки	172
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	174
14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	176
15 ПРИЛОЖЕНИЯ.....	177

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	2 479,60
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	2 321,40
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	2 495,00
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	2 061,00
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	5 866,00

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №35 от 01 сентября 2022 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 16 сентября 2022 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС округленно
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	48 985 000,00
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	46 130 000,00
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	49 265 000,00
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	41 390 000,00
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	31 580 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	16 сентября 2022 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №35 от 01 сентября 2022 года
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №35 от 01 сентября 2022 года
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, 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..
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	16 сентября 2022 года.
Срок проведения оценки:	С 01 сентября 2022 года по 16 сентября 2022 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-35-0922-05
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Телефон:	(499) 502-82-03

Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г.
Форма отчета:	письменная

2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	2 479,60	Нежилое помещение офисного назначения
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	2 321,40	Нежилое помещение офисного назначения
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	2 495,00	Нежилое помещение офисного назначения
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	2 061,00	Нежилое помещение офисного назначения
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	5 866,00	Земельный участок

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

	<p>Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <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 на земельный участок 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 Международным стандартам 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 Оценка делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценка вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ² для целей настоящей оценки.

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

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 действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.

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

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

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

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

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

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

3.3.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика,

регулируют правила бухгалтерского учета.

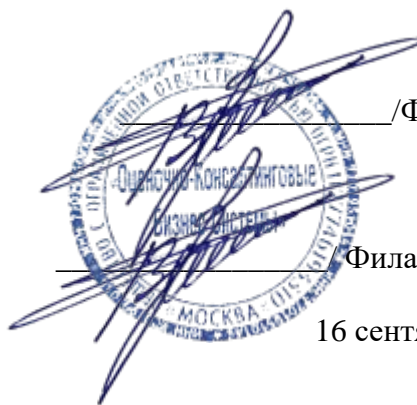
лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



_____/Филатов В.Д./

_____/Филатов В.Д./

16 сентября 2022 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), 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 – 16 сентября 2022 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	02.09.2022 № 99/2022/491328754
2	Выписка из ЕГРН	02.09.2022 № 99/2022/491331964
3	Выписка из ЕГРН	02.09.2022 № 99/2022/491334907
4	Выписка из ЕГРН	02.09.2022 № 99/2022/491324169
5	Выписка из ЕГРН	02.09.2022 № 99/2022/491218014

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.³

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. 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.

³ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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

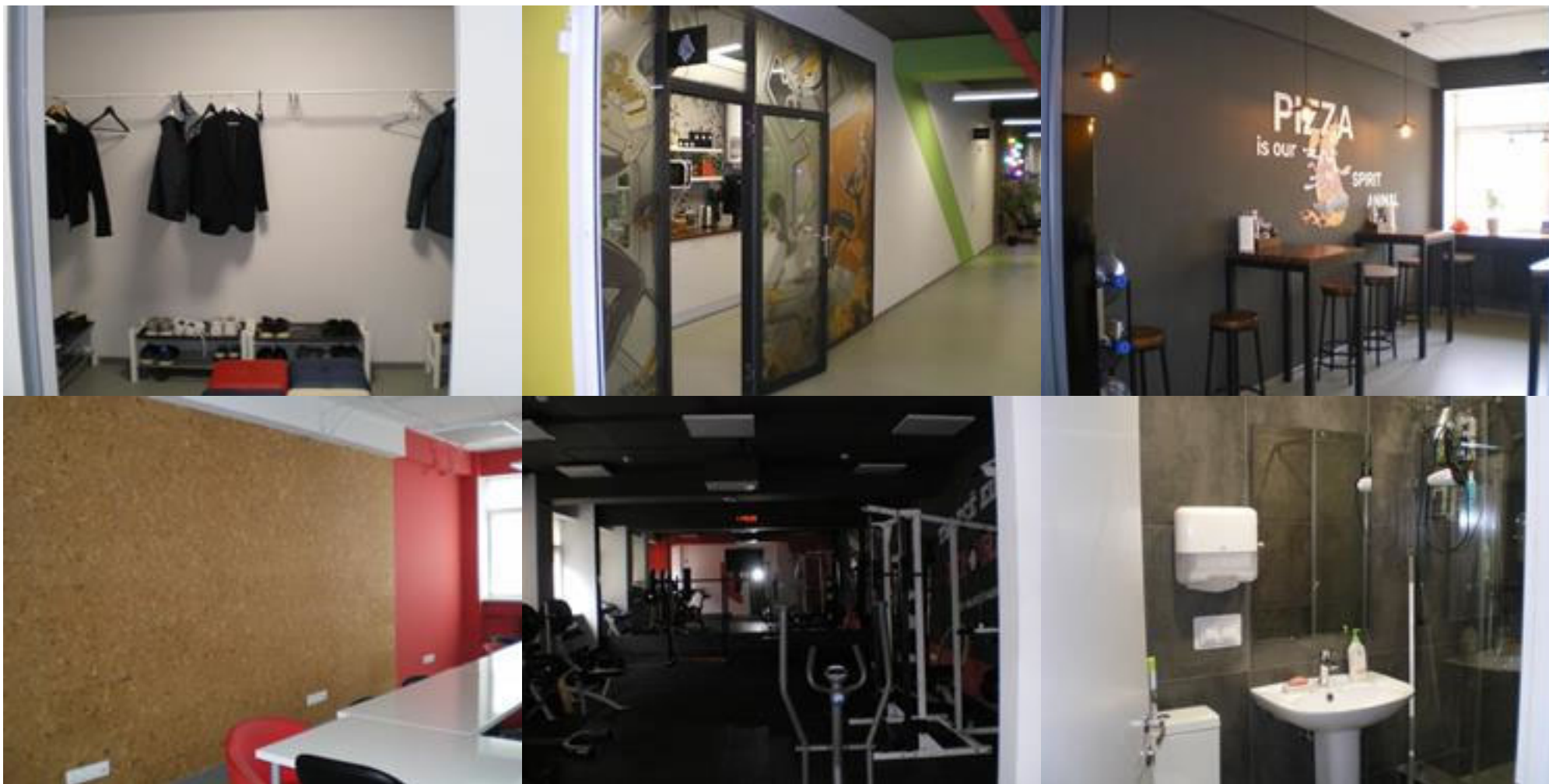
собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

5.4 Фотографии объекта оценки









































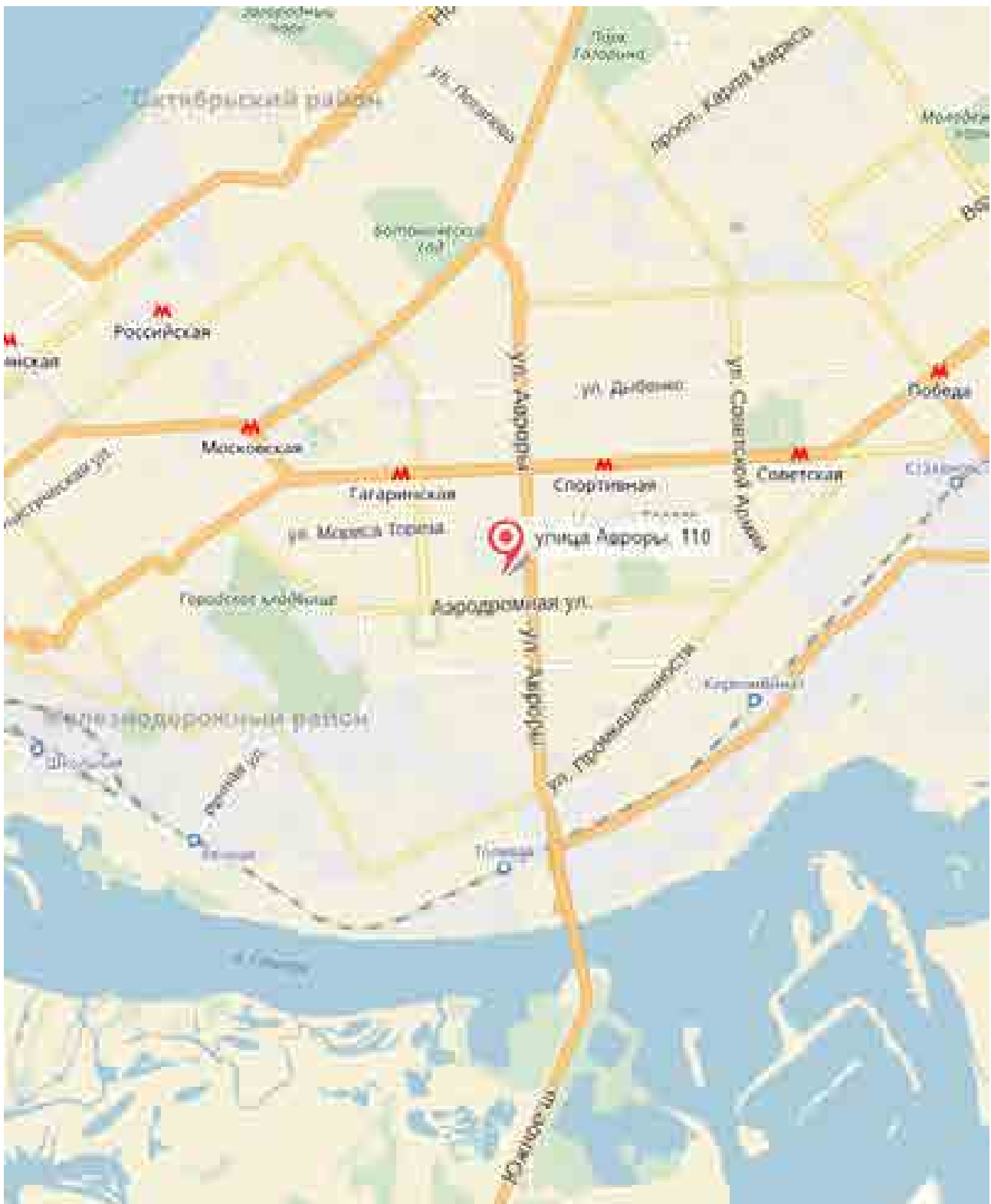
5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

№ 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 №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	2 479,60	Нежилое помещение офисного назначения	02.09.2022 № 99/2022/491328754
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	2 321,40	Нежилое помещение офисного назначения	02.09.2022 № 99/2022/491331964
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	2 495,00	Нежилое помещение офисного назначения	02.09.2022 № 99/2022/491334907
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	2 061,00	Нежилое помещение офисного назначения	02.09.2022 № 99/2022/491324169
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	5 866,00	Земельный участок	02.09.2022 № 99/2022/491218014

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 №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	2 479,60	Нежилое помещение офисного назначения	02.09.2022 № 99/2022/491328754	43 590 111,27
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	2 321,40	Нежилое помещение офисного назначения	02.09.2022 № 99/2022/491331964	40 809 035,45
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	2 495,00	Нежилое помещение офисного назначения	02.09.2022 № 99/2022/491334907	43 860 835,47
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	2 061,00	Нежилое помещение офисного назначения	02.09.2022 № 99/2022/491324169	36 231 335,43
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	5 866,00	Земельный участок	02.09.2022 № 99/2022/491218014	23 370 261,32

ОКБС ®

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-35-0922-05
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок
общей площадью 5 866,00 кв.м.

	Итого:							187 861 578,94
--	---------------	--	--	--	--	--	--	-----------------------

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

Земельный участок 64:01:0118002:667
 Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авдеева
 Для объектов общественно-делового назначения
 План 30 ← План 40 ← Сторона участка №С-4

Информация	Свойства
№	Объект недвижимости
№С	Земельный участок
Кадастровый номер	64:01:0118002:667
Кадастровый номер	64:01:0118002
Тип	Участок
Класс	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авдеева
Классификация	Земля населенных пунктов
Классификация	
Кадастровая стоимость	23 370 261,42 руб.
Дата учета №С	01.01.2020
Дата регистрации №С	08.01.2021
Дата учета №С	-
Дата регистрации №С	-
Площадь участка	5 866 кв. м
Назначение	Для объектов общественно-делового назначения
№ документа	-



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 автопарковке; стесненность, неудобный подъезд			
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

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

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 ВВП России в июне 2022 года снизился на 4,9% в годовом выражении после сокращения на 4,3% в мае. В целом за II квартал ВВП снизился на 4%, а за I полугодие снижение составило 0,5%. В докладе министерства отмечается, что в июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве.

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

По данным Росстата, в июне 2022 промышленное производство снизилось на 1,8% (г/г) по сравнению с сокращением на 1,7% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам I полугодия 2022 промпроизводство увеличилось на 2%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что сегмент «Добыча полезных ископаемых» перешел к росту на 2,3% после снижения на 0,8% в мае. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» усилилось до 4,5% после 3,2% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск также перешел к снижению (-0,2% после роста на 4% в мае). В свою очередь, падение в сегменте «Водоснабжение» ускорилось до 14,2% после снижения на 4,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % н.н.м. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'22	+7,8	-0,3	+1,5	+7,2
Апрель'22	-1,6	-2,1	+2,0	-8,0
Май'22	-0,8	-3,2	+4,0	-4,4
Июнь'22	+2,3	-4,5	-0,2	-14,2
ИП'22	+4,2	+0,7	+0,7	-2,5

Таким образом, снижению совокупного индекса промышленного производства в июне способствовали все сегменты, за исключением «Добычи полезных ископаемых», причем в большей степени – сегмент «Водоснабжение», показавший серьезное ухудшение. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Вид продукции	ИП 2022	Июнь 2022 / Июнь 2021	ИП 2022 / ИП 2021
Добыча угля, млн тонн	208	+0,2%	-0,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	263	+2,7%	+3,3%
Природный газ, млрд м3	314	-23,2%	-6,6%
Сжиженный природный газ, млн тонн	16,8	+0,7%	+7,7%
Мясо скота, млн тонн	1,6	+7,9%	+7,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,5	+1,7%	+5,9%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,0	+10,8%	+1,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	82,3	-13,9%	-9,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,7	+6,7%	+11,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	12,1	+6,0%	+12,8%
Цемент, млн тонн	28,1	+0,7%	+8,6%
Бетон товарный, млн м3	19,3	+14,5%	+20,9%
Пронат готовый, млн тонн	31,5	-20,3%	-4,6%
Трубы стальные, млн тонн	6,2	+6,6%	+15,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	281,0	-89,0%	-61,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	70,4	-40,0%	-17,7%

В добывающем сегменте отметим замедление роста добычи нефти и сжиженного природного газа (по итогам полугодия 3,3% и 7,7% после 3,4% и 9% за пять месяцев). Обращает на себя внимание усиление падения добычи природного газа в июне (23,2% после 10,8% в мае), что привело к усилению снижения добычи с начала года до 6,6% после 3,6% по итогам января-мая.

В продовольственном сегменте динамика выпуска по основным позициям оставалась положительной, однако в производстве мяса произошло ее ухудшение: так, рост производства **мяса птицы** в июне замедлился до 1,7% после 3,6% месяцем ранее, при этом рост выпуска **рыбы** ускорился до 10,8% после увеличения на 3,6% в мае. Динамика производства **стройматериалов** была положительной, однако темпы роста по большинству позиций в июне сократились. Наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+14,5%), при этом рост с начала года замедлился до 20,9% с 23% за 5 месяцев. В свою очередь производство **цемента** показало символическое увеличение на 0,7% после роста выпуска на 2,3% месяцем ранее.

В тяжелой промышленности динамика выпуска, как и месяцем ранее, оставалась преимущественно негативной. Отметим, что производство **готового проката** после снижения в мае на 7,9%, упало в июне на 20,3%. По итогам I полугодия 2022 производство этого вида продукции показывает сокращение на 4,6%. Динамика выпуска **стальных труб**, напротив, осталась положительной, причем темп роста увеличился до 6,6% после 3,4%. В производстве **автомобилей** ситуация с падением выпуска осталась критической. Так, падение выпуска **грузовых автомобилей** осталось на уровне, близком к 40%, а обвал выпуска **легковых авто** ослаб до 89% после 96,7% в мае. При этом падение выпуска **легковых авто** с начала года ухудшилось до 61,8% после 56,4% по итогам 5 месяцев. Снижение производства **грузовых авто** накопленным итогом с начала года усилилось до 17,7% после 12% по итогам января-мая. Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернов, а также приостановкой на неопределенный срок своих локальных производств.

Переходя к анализу данных о финансовом положении организаций, отметим, что в конце июля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2022 года. Этот показатель составил 14,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 9,67 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 50,9%.

Показатель	Январь-май	Справочно:
	2022 г.	Январь-май 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+14 590,2	+9 669,6
Доля убыточных предприятий	29,9%	30,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-мае 2022 г., млрд руб.	Январь-май 2022 г. / Январь-май 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+356,6	+50,9%
Добыча полезных ископаемых	+1 134,9	+43,9%
Обрабатывающие производства	+4 634,3	+52,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+710,5	+22,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+487,9	+1,4%
Водоснабжение	+41,4	+5,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3 808,2	+82,4%
Строительство	+198,6	> в 2,2 раза
Транспортировка и хранение	+524,7	+25,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-3,4	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-18,3	-
Информация и связь	+90,5	-49,5%
Гостиницы и предприятия общественного питания	20,1	+40,6%

По итогам января-мая 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались следующие сектора: **Почтовая связь и курьерская деятельность**, убыток которого увеличился до 18,3 млрд руб. после 11,6 млрд руб. за 4 месяца; **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте**, показавшие убыток в 3,4 млрд руб. (он сократился с 6,7 млрд по итогам января-апреля). Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. **Добывающие предприятия** увеличили свой финансовый результат на 43,9% (при этом темп роста замедлился с 91,7% по итогам 4 месяцев). Вид деятельности **Строительство**, имеющий невысокую базу показателя, нарастил свой финансовый результат в 2,2 раза (это единственный вид деятельности, показавший кратный рост сальдированного финансового результата). Также значительный рост продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (наряду с **Добычей**, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату) нарастили сальдированный финансовый результат на 52,2% и 82,4% соответственно. Также следует отметить **Сельское хозяйство**, которое нарастило финансовый результат на 50,9% (рост ускорился с 43,7% по итогам января-апреля). С другой стороны отрасль **Информация и связь** отразила снижение сальдированного финансового результата (-49,5%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора.

В обзоре Банк России среди ключевых тенденций сектора в июне отмечает, что розничное кредитование возобновило рост (+0,4%) после сжатия в апреле-мае, а корпоративные кредиты продолжили слабое увеличение (+0,1%) с постепенной девальютизацией портфеля. Снижение валютных кредитов идет уже четвертый месяц подряд в условиях изменения структуры экономики и санкционных рисков. Что касается ипотеки, то стоит отметить ускорение роста ипотечного портфеля в июне до 0,7% во многом благодаря росту выдач рыночной ипотеки с учетом реализации отложенного спроса на фоне снижения ставок. Со стороны депозитов ЦБ отметил активный приток средств физических лиц (+0,6 трлн руб., или +1,7%), что говорит о сохранении сберегательной модели поведения на фоне низкого аппетита населения к риску. Объем корпоративных средств практически не изменился, а государственные средства снизились (-0,4 трлн руб., или -3,8%).

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что в течение всего июля 2022 года сохранялась недельная дефляция, которая находилась в диапазоне от 0,03% до 0,17%. По итогам месяца дефляция составила 0,39%. За январь-июль цены выросли на 10,98%. В годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция замедлилась до 15,1% после 15,9% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Апрель	0,58%	1,56%
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%
Июль	0,31%	-0,39%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне смягчения денежно-кредитной политики и вербальных интервенций, курс рубля перешел к ослаблению и к концу месяца составил 61,3 руб. после 51,2 на начало периода, а среднее значение за июль составило 58,2 руб. по сравнению с 57,2 руб. месяцем ранее.

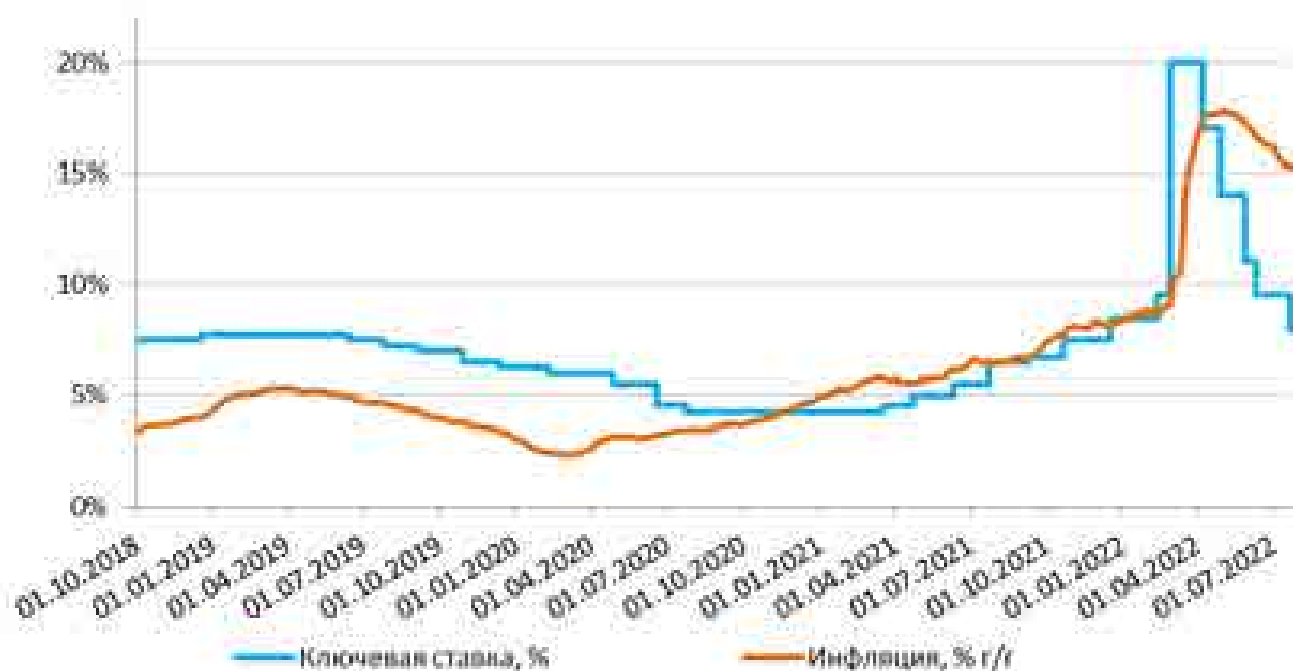
Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель'22	84,1	71,0	77,9
Май'22	71,0	63,1	63,3
Июнь'22	63,1	51,2	57,2
Июль'22	51,2	61,3	58,2

Отметим, что 22 июля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение о снижении ключевой ставки сразу на 150 б.п. до 8% годовых. В пресс-релизе по итогам заседания было отмечено, что текущие темпы прироста потребительских

цен остаются низкими, способствуя дальнейшему замедлению годовой инфляции. Кроме того, инфляционные ожидания населения и бизнеса заметно уменьшились, достигнув уровней весны 2021 года, а снижение деловой активности происходит медленнее, чем ЦБ предполагал в июне. Также регулятор дал сигнал о том, что будет оценивать целесообразность снижения ключевой ставки во втором полугодии текущего года. Дальнейшие решения по ключевой ставке ЦБ будет принимать с учетом динамики инфляции, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. Следующее заседание, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, назначено на 16 сентября.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Стоит отметить, что курс рубля отреагировал ослаблением на решение по снижению ключевой ставки ЦБ. Кроме того, в последующие дни до конца месяца сформировалась тенденция по росту курса доллара. Стоит также отметить, что наряду со снижением ключевой ставки, Банк России опубликовал обновленный среднесрочный прогноз экономики до 2024 года, улучшив некоторые свои ожидания на текущий год. В частности, был понижен прогнозный диапазон инфляции с 14-17% до 12-15%, при этом теперь регулятор ждет падения ВВП на 4-6% вместо 8-10%, ожидавшихся ранее. Кроме того, Банком России были улучшен прогноз по росту корпоративного и розничного кредитования.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в июле традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны.

Показатель	IП 2021	IП 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	39,7	138,5	> в 3,5 раза
Баланс товаров и услуг	60,5	158,4	> в 2,6 раза
Баланс первичных и вторичных доходов (* - = дефицит)	-20,7	-19,9	-3,9%
	1.08.21	1.08.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	601,0	576,9	-4,0%

Так, согласно ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса РФ продолжил рост и составил \$138,5 млрд, увеличившись в 3,5 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате значительного роста экспорта, обусловленного положительной ценовой конъюнктурой, при снижении импорта. Интересно отметить и то, что по заявлению ЦБ, совокупный дефицит прочих («неторговых») компонентов счета текущих операций сократился за счет уменьшения доходов, выплаченных нерезидентам частным сектором. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса стало следствием роста финансовых активов и снижения обязательств: оно увеличилось в I полугодии 2022 года в 3,2 раза до \$130,8 млрд с \$41 млрд в I полугодии 2021 года.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 августа на годовом окне их объем снизился на 4% до \$576,9 млрд.

Выводы:

- **ВВП по итогам июня 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,9% после сокращения на 4,3% в мае. По итогам I полугодия 2022 года ВВП сократился на 0,5%;**
- **Промпроизводство в июне 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,8% после снижения на 1,7% в мае, по итогам шести месяцев промпроизводство показывает рост на 2%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-мае 2022 года составил 14,6 трлн руб., показав рост на 50,9% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;**
- **На потребительском рынке в июле 2022 года была зафиксирована дефляция в размере 0,39% после снижения цен на 0,35% в июне, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция замедлилась до 15,1% после 15,9% по состоянию на 1 июля. За семь месяцев 2022 года инфляция составила 11%;**
- **Среднее значение курса доллара США в июле 2022 года увеличилось до 58,2 руб. после 57,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец июля курс доллара вырос до 61,3 руб.;**

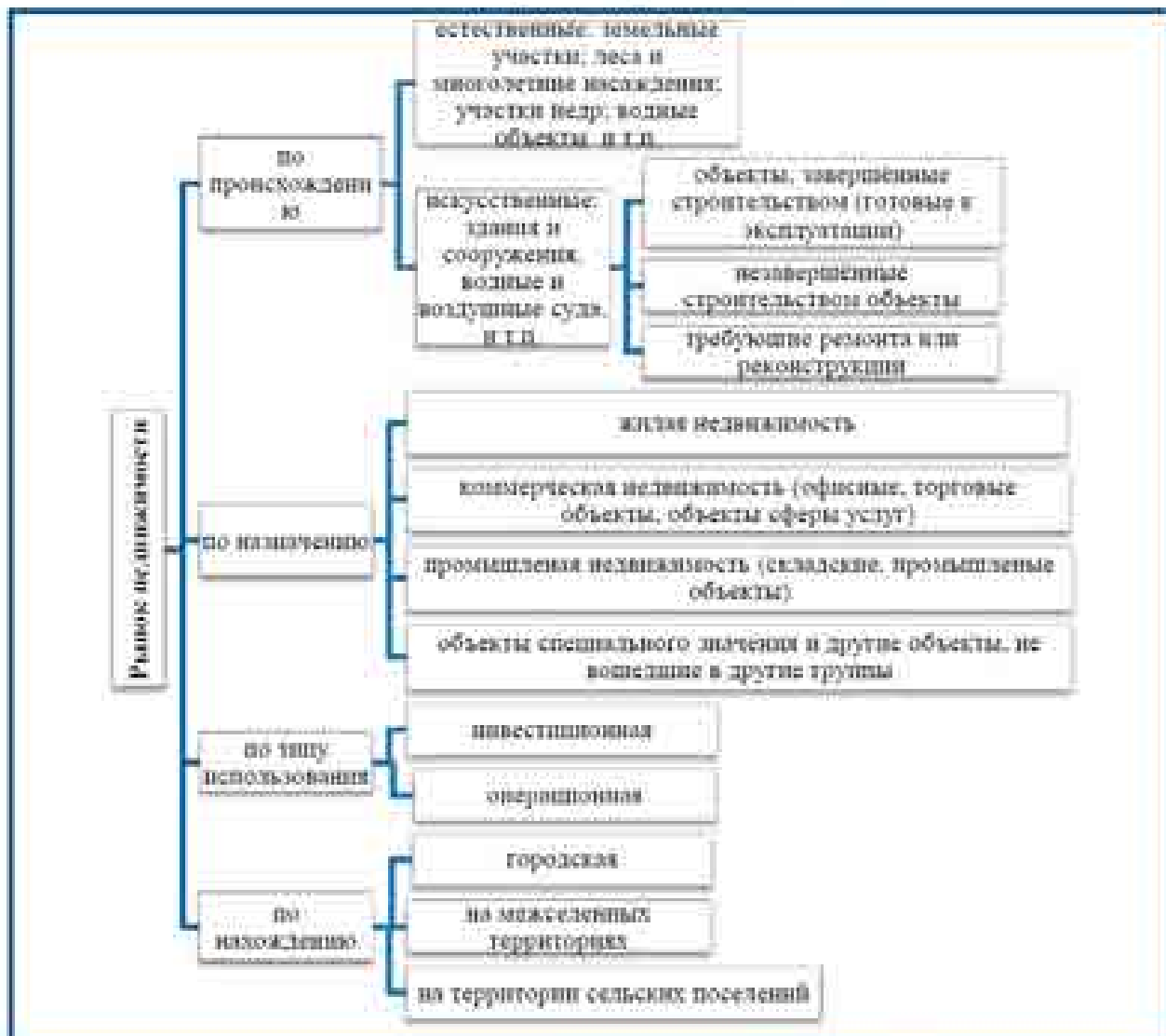
- **Ключевая ставка ЦБ в июле была снижена на 1,5 п.п., ее значение опустилось с 9,5% до 8% годовых;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам I полугодия 2022 года выросло в 3,5 раза до \$138,5 млрд., в то время как сальдо финансового счета выросло в 3,2 раза до \$130,8 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 августа на годовом окне сократился на 4% до \$576,9 млрд.**

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_iyul_2022/

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 Оценщиками

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

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



Рисунок 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 Дзержинского, Фрунзенского и Пролетарского районов.

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

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

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

На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га.

Площадь изначально предусматривалась огромной: 575 м x 325 м и предназначалась для постановки на ней соборного храма столь же грандиозных размеров. Таким храмом стал Самарский кафедральный собор во имя Христа Спасителя и 12-ти апостолов, который строился в течение 25 лет с 1869 по 1894 год.

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

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

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

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

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

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

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

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

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

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

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

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

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

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

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объем ВВП России за I квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34629,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2021 г. составил 103,5%, относительно IV квартала 2021 г. - 80,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2022 г. по отношению к ценам I квартала 2021 г. составил 123,4%.

Индекс промышленного производства в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в I полугодии 2022 г. - 102,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,5%, в I полугодии 2022 г. - 100,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 468,2 млрд рублей, в I полугодии 2022 г. - 2246,8 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2022 г. составил 1097,0 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего

периода предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 4755,8 млрд рублей, или 104,0%. В I полугодии 2022 г. возведено 4,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 225,9 тыс. жилых домов. Всего построено 608,2 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в июне 2022 г. составил 3437,8 млрд рублей, или 90,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 20469,5 млрд рублей, или 96,6%.

В июне 2022 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в июне 2021 г. - 95,5% и 4,5% соответственно).

Оборот оптовой торговли в июне 2022 г. составил 9876,7 млрд рублей, или 81,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 61150,7 млрд рублей, или 93,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в июне 2022 г. приходилось 29,1% оборота оптовой торговли.

В июне 2022 г. оборот оптовой торговли на 80,1% формировался организациями оптовой торговли (в июне 2021 г. - на 77,5%), оборот которых составил 7916,0 млрд рублей, или 84,5% (в сопоставимых ценах) к июню 2021 года.

В июне 2022 г. зарегистрировано 20,9 тыс. организаций (в июне 2021 г. - 19,9 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 31,9 тыс. (в июне 2021 г. - 46,5 тыс. организаций).

В июне 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,7%, в том числе на продовольственные товары - 98,9%, непродовольственные товары - 99,6%, услуги - 100,9%.

В июне 2022 г. цены на продовольственные товары снизились на 1,1% (в июне 2021 г. - выросли на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2022 г. снизились на 0,4% (в июне 2021 г. - выросли на 0,7%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2022 г. выросли на 0,9% (в июне 2021 г. - на 0,8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2022 г. составила 20070,9 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,6% (с начала года - выросла на 8,6%).

Доходы федерального бюджета России за первые шесть месяцев 2022 года, по предварительной оценке, составили 1,37 трлн рублей. Профицит федерального бюджета в январе-феврале 2022 г. сложился в сумме 537,3 млрд рублей.

В I полугодии 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 35199,0 млрд рублей и увеличился на 12,7% по сравнению с I полугодием 2021 года.

Денежные расходы населения в I полугодии 2022 г. составили 34522,8 млрд рублей и увеличились на 11,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 29437,6 млрд рублей, что на 12,3% больше, чем в I полугодии 2021 года. В I полугодии 2022 г. прирост сбережений населения составил 676,2 млрд рублей (в I полугодии 2021 г. - 271,5 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,9%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,8%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2022 г. составила 62457 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,0%.

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 2022 г. составила 802 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2022 г. снизилась на 88 млн рублей (9,9%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,0 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 2022 г. составила 32,4 млн человек (95,6% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,5 млн человек.

В июне 2022 г. 3,0 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 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 430,3 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 264,2 тыс. человек, или на 0,2%). В январе-мае 2022 г. наряду с естественной убылью (-355,1) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-75,3) тыс. человек.

В январе-мае 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 76 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 60 субъектах).

В целом по стране в январе-мае 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза, как и в январе-мае 2021 г., в 65 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,2 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2022 г. зафиксирован в 10 субъектах Российской Федерации (в январе-мае 2021 г. - в 11 субъектах).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В мае 2022 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с маем прошлого года составил 81,4 процента, с апрелем 2022 года – 93,7%. За пять месяцев предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 8,3% меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Оборот оптовой торговли в январе-мае 2022 года составил 567376,0 млн рублей, или 89,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 48,3% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в мае 2022 года составил 66361,8 млн рублей, или 86,8% (в сопоставимых ценах) к маю 2021 года, в январе-мае 2022 года – 330688,0 млн рублей, или 96,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

В мае 2022 года оборот розничной торговли на 96,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность

вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,2% (в мае 2021 года – 97,3% и 2,7% соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в мае 2022 года составил 17898,5 млн рублей, или 116,4% (в сопоставимых ценах) к маю 2021 года; в январе-мае 2022 года – 64991,7 млн рублей, или 105,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе-марте 2022 в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 11086,8 млн рублей, или 97,0% в сопоставимой оценке к уровню января-марта 2021 года.

В мае 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,3%.

В мае 2022 года цены на продовольственные товары выросли на 0,2% (в мае 2021 года – на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2022 года выросли на 0,4% (в мае 2021 года – на 1,0%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2022 года выросли на 0,3% (в мае 2021 года – на 0,4%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2022 года составила 45890 рублей, по сравнению с апрелем предыдущего года выросла на 10,0%, в январе-апреле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 11,7%.

Денежные расходы населения в первом квартале 2022 года составили 305,9 млрд рублей и увеличились на 15,4 процента по сравнению с первым кварталом прошлого года. В январе – марте 2022 года население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 266,9 млрд рублей, что на 15,9 процента больше, чем за аналогичный период 2021 года. За этот же период наблюдалось уменьшение сбережений у населения, которое составило 20,2 млрд рублей, что в 2,3 раза больше, чем в январе-марте прошлого года.

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

По данным выборочного обследования рабочей силы в феврале-апреле 2022 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1665,1 тыс. человек, или 63,3% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1615,6 тыс. человек были заняты в экономике и 49,4 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В апреле 2022 года среднесписочная численность работников по полному кругу организаций области составила 983,6 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу мая 2022 года в органах службы занятости населения состояли на учете 13,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 12,0 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-апрелем 2021 года сократилось на 7,0%, число умерших – на 7,3%, превысив число родившихся в 2,1 раза (в январе-апреле 2021 года – в 2,1 раза).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-апреле 2022 года естественная убыль населения наблюдалась во всех

городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением пгт Роцинский, пгт Стройкерамика муниципального района Волжский.

Таблица 6.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь- май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	324705,5	90,2	94,8	1895559,5	114,5
Индекс промышленного производства, %	х	93,7	81,4	х	91,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	34071,4	89,5	85,5	246117,3	140,1
обрабатывающие производства	81870,0	77,7	79,9	561505,2	108,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8784,3	84,1	101,2	56457,2	94,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4036,0	99,1	93,8	19907,2	99,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	17898,5	120,8	116,4	64991,7	105,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади 1)	114,4	72,1	134,4	740,1	95,1
в т.ч. индивидуальными застройщиками 2)	86,8	65,7	118,5	537,2	127,0
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	16590,0	95,5	90,9	84745,1	105,9
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5138,4	94,3	106,5	26461,0	110,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	66361,8	102,82)	86,82)	330688,0	96,02)
Оборот общественного питания, млн. рублей	2492,2	100,72)	96,52)	12236,3	107,82)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	110558,5	91,52)	80,52)	567376,0	89,42)
Объем платных услуг населению, млн. рублей	16914,4	96,92)	103,32)	85026,7	105,92)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1776,2	96,62)	114,92)	8708,1	123,72)
Индекс потребительских цен, %	х	100,3	117,4	х	114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	92,3	118,7	х	127,5
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец пе-риода) 4), тыс. человек	12,0	99,3	51,0	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

	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г. в % к		Январь- апрель 2022 г.	Январь- апрель 2022 г. в % к январю- апрелю 2021 г.
		марту 2022 г.	апрелю 2021 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	983,6	99,8	101,8	989,2	102,3

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	45889,9	95,2	110,0	44272,7	111,7
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	x	93,6	93,4	x	98,6

В начале 2022 года экономика городского округа Самара сохраняла положительную динамику развития.

В январе – марте текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2021 года отмечен рост таких социально-экономических показателей, как: оборот коммерческой деятельности организаций, объем промышленного производства, объем работ и услуг выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», оборот розничной торговли, оборот общественного питания. Сохранялся рост среднемесячной заработной платы. Наблюдалось снижение численности безработных граждан.

Улучшению социально-экономической ситуации в городском округе Самара способствовала антикризисная политика на федеральном, региональном и местном уровнях, проводимая в целях поддержки системообразующих предприятий города, субъектов малого и среднего бизнеса, а также снятие ряда ограничительных мер, введенных в период режима повышенной готовности в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции.

Планируемые приоритетные направления социально-экономического развития города Самара в 2022 г.:

- *Благоустройство общественных пространств.*

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

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

- *Ремонт автомобильных дорог.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Образование.*

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

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

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

- проведение капитального ремонта образовательных учреждений: кровли (11 объектов); пищеблоков и столовых (10 объектов); спортивных залов (3 объекта); прачечных (2 объекта); асфальтового покрытия (1 объект); ограждение (4 объекта); ремонт помещений (1 объект);
- замена устаревшей автоматической пожарной сигнализации, не соответствующей требованиям пожарной безопасности (10 образовательных учреждений).

2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

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

– реконструкция и капитальный ремонт зданий.

3. Создание условий для развития успешности детей:

– сохранение доли школьников, участвующих в олимпиадах, конференциях и мероприятиях учебно-исследовательской деятельности на уровне 90%;

– обеспечение доли участников окружного этапа ВСОШ в общей численности учащихся 7-11 классов, принявших участие в школьном этапе олимпиады, на уровне 20%;

– наличие положительной динамики численности обучающихся, ставших победителями и/или призерами на региональном этапе ВСОШ.

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

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

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

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

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

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

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

6. Обеспечение профессиональной компетенции педагогических работников и развитие кадрового потенциала:

– методическое сопровождение деятельности отдельных категорий педагогических работников («Школа молодого директора», «Школа классного руководителя», «Школа молодого заместителя директора по воспитательной работе»);

– методическое сопровождение деятельности городского Центра наставничества для молодых педагогов, направленной на адаптацию молодых педагогов к профессиональной деятельности;

– обновление подходов к формированию кадрового резерва руководителей образовательных учреждений городского округа Самара (все претенденты на включение в кадровый резерв проходят оценку управленческих, личностных, групповых и профессиональных компетенций); обеспечение доли кандидатов в кадровом резерве руководителей муниципальных образовательных учреждений городского округа Самара не менее 20% от общего числа руководителей;

– сохранение доли педработников дошкольных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности педработников (20,93%);

– сохранение доли учителей общеобразовательных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности педрботников на уровне 27%.

Одним из приоритетных направлений деятельности Администрации городского округа Самара в сфере дошкольного образования в 2022 году остается обеспечение детей местами в дошкольных образовательных учреждениях.

В 2022 году планируется создание 744 мест для детей в возрасте до 3 лет:

1. 90 мест для детей ясельного возраста в результате проведения капитального ремонта двух нефункционирующих зданий детских садов:

– Доловный переулок, д. 15 (5 групп на 85 мест, из них 40 ясельные);

– ул. Запорожская, д. 28 (6 групп на 143 места, из них 50 ясельные).

2. 106 мест для детей в возрасте от 1,5 до 3-х лет планируется создать в результате завершения строительства детских садов по адресам:

– ул. Подшипникова, д. 27 в Октябрьском районе на 112 мест (из них 21 ясельное);

– ул. Ташкентская / Московское шоссе в Кировском районе на 132 места (из них 60 ясельных);

– дошкольное отделение школы №26 в районе Пятой просеки на 75 мест (из них 25 для детей ясельного возраста).

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>

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

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



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

Население – **1 136 709** чел. (2021), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше **2,7** млн человек.

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

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



**ГОРОД САМАРА РАЗДЕЛЕН НА ДЕВЯТЬ ВНУТРИГОРОДСКИХ РАЙОНОВ
 (В СКОБКАХ УКАЗАНО ЧИСЛО ЖИТЕЛЕЙ)**

- Куйбышевский район (89 292), образован 10 августа 1943 года
- Самарский район (29 938), образован 7 августа 1955 года
- Ленинский район (60 365), основан в 1918 году, в сегодняшнее название получил в 1938 году
- Железнодорожный район (88 426), образован 11 декабря 1970 года
- Октябрьский район (117 824), образован в 26 августа 1939 г – тогда он назывался Сталинским. Современное название район получил в январе 1962 года.

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

- Промышленный район (269 659), образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (232 498), образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Красноглинский район (100 252), образован 22 февраля 1952 года.



Рисунок 1. Административно-территориальное деление г. Самары.

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

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

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

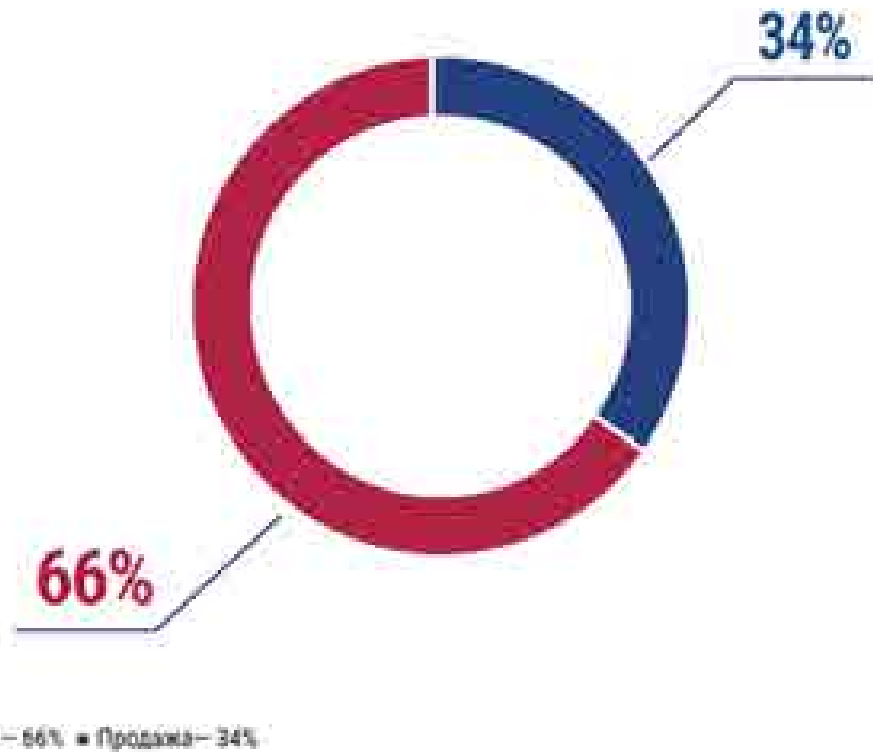
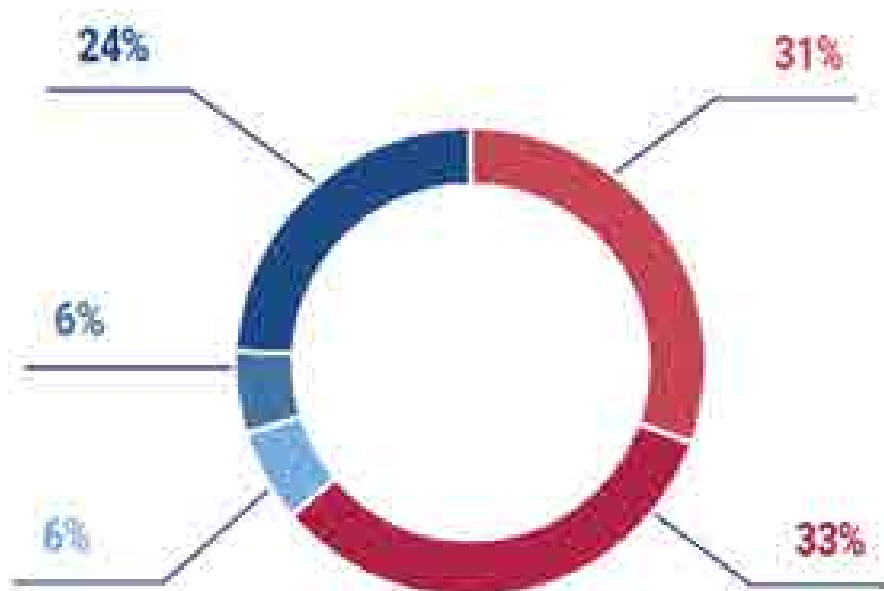


Рисунок 2. Распределение количества заявленных предложений по продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

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

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



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

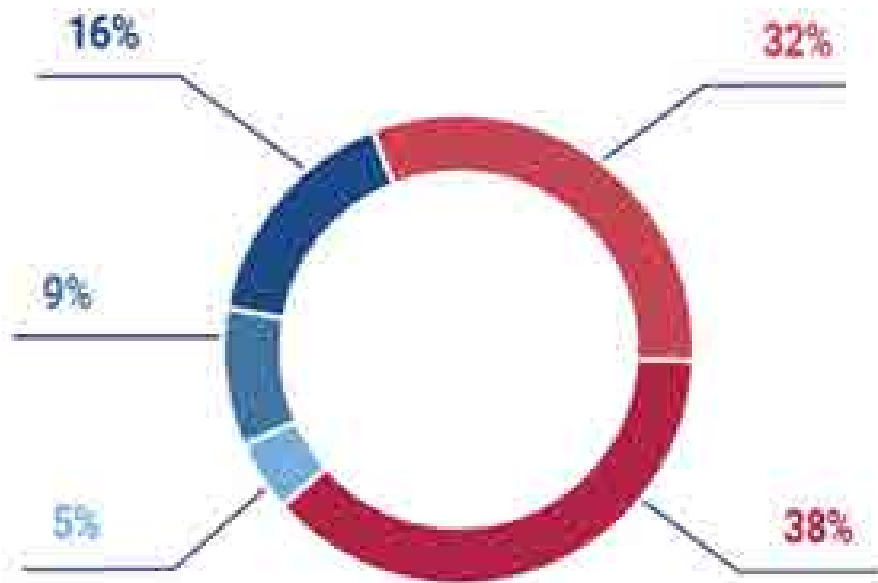
Рисунок 3. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года.

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

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

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

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



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

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

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

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

СРЕДНИЕ СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САМАРЕ

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

Объект населенного пункта	Офис		Помещение свободного назначения		Торговая	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² в год
Куйбышевский район	51 571	6 000	42 175	7 715	83 784	9 112
Самарский район	56 075	6 000	49 967	8 410	65 000	9 524
Ленинский район	72 255	6 818	57 541	7 700	65 000	8 299
Железнодорожный район	49 976	6 000	55 869	5 430	60 508	8 572
Октябрьский район	52 804	7 173	65 309	7 680	74 874	9 423
Советский район	37 685	5 974	38 463	8 750	80 446	8 654
Промышленный район	53 681	6 240	46 250	6 600	53 575	8 843
Кировский район	42 752	5 941	45 091	6 000	55 297	7 827
Красноглинский район	47 813	6 000	22 995	7 637	73 969	10 800

Район населенного пункта	Производственная		Складская	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² в год
Куйбышевский район	10 715	3 318	9 139	1 440
Самарский район	16 250	4 748	39 146	3 162

	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² в год
Ленинский район	45 541	4 354	48 678	3 921
Железнодорожный район	24 507	4 200	32 179	3 240
Октябрьский район	54 266	9 343	23 600	4 200
Советский район	30 216	2 610	20 934	2 400
Промышленный район	30 130	3 442	36 111	3 900
Кировский район	12 239	3 600	19 096	2 670
Красноглинский район	15 215	3 307	15 831	6 127

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

Наибольшая средняя стоимость 1 м² офисной недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – **77 365** рублей, наименьшая в Советском районе – **37 985** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **7 173** рубля в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **5 000** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² недвижимости свободного назначения в Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – **65 309** рублей, наименьшая в Красноглинском районе – **22 995** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Самарском районе и составила **8 419** рублей в год, наименьшая в Железнодорожном районе – **5 490** рублей в год.

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

Наибольшая средняя стоимость 1 м² производственной недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – **54 266** рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – **10 715** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственной недвижимости, предлагаемой в аренду была зафиксирована в Октябрьском районе – **9 347** рубля в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **2 518** рублей в год.

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

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

Район населенности пункта	Офис				Помещение свободного назначения			
	Продажа		Аренда		Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год
Куйбышевский район	11 294	83 784	1 200	11 256	9 056	83 108	2 400	12 000
Самарский район	13 187	167 910	1 705	18 900	8 865	146 552	1 705	29 334
Ленинский район	18 333	150 000	2 760	21 518	9 766	150 000	1 440	22 154
Железнодорожный район	14 127	130 112	2 853	12 858	7 028	128 846	1 680	18 014
Октябрьский район	20 000	150 565	2 400	29 600	19 707	150 565	1 200	21 600
Советский район	8 672	100 386	1 476	15 000	8 661	229 709	1 440	36 000
Промышленный район	8 249	129 121	2 400	15 467	7 000	129 121	1 720	33 334
Кировский район	12 600	80 000	1 200	15 334	3 700	155 029	1 200	15 334
Красноглинский район	15 831	159 091	2 400	12 000	4 645	173 846	1 627	60 000

Район населенного пункта	Торговая				Производственная			
	Продажа		Аренда		Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год
Куйбышевский район	24 316	168 899	2 480	24 000	4 642	29 900	1 617	4 200
Самарский район	13 187	162 443	1 705	26 000	12 759	42 105	960	10 213
Ленинский район	11 308	174 825	2 625	24 000	30 341	70 548	2 760	5 429
Железнодорожный район	7 692	208 333	2 131	60 000	7 692	79 800	2 400	5 794
Октябрьский район	10 000	388 142	2 334	28 800	27 316	92 593	4 560	14 400
Советский район	6 667	237 366	1 957	60 000	1 827	44 059	1 680	10 800
Промышленный район	2 280	252 381	1 127	33 334	6 227	68 421	600	8 400
Кировский район	8 146	155 829	2 728	60 000	6 000	51 825	2 304	12 000
Красноглинский район	23 248	162 879	1 384	60 000	12 800	22 065	1790	7200

Район населенного пункта	Складская			
	Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max
	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год
Куйбышевский район	4 244	12 083	880	8 160
Самарский район	13 187	78 947	960	10 213
Ленинский район	26 225	70 548	1 800	5 429
Железнодорожный район	7 026	92 593	804	4 800
Октябрьский район	15 995	51 056	2 304	5 700
Советский район	5 132	57 143	600	14 400

	Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max
	руб./м²	руб./м²	руб./м² в год	руб./м² в год
Промышленный район	7 000	58 421	1 200	11 040
Кировский район	6 249	45 000	300	15 334
Красноглинский район	-	-	400	11 954

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

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **8 249** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Самарском районе и составила **147 910** рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Куйбышевском и Кировском районе и составила **1200** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **29 600** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Кировском районе и составила **3700** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Промышленном районе – **329 709** рублей. Минимальная ставка за 1 м² недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском и Кировском районе и составил **1 200** рублей в год, а максимальная ставка – в Красноглинском районе и составила **60 000** рублей в год.

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

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

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

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

6.3.5 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

6.3.7 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Урицкого, 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чернореченская ул., 50	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А
8	Площадь, кв.м.	2 064,30	1 160,00	358,00	504,50	570,00
9	Стоимость, руб. с НДС	69 000 000,00	44 100 000,00	10 000 000,00	16 000 000,00	24 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	33 425,37	38 017,24	27 932,96	31 714,57	42 982,46
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	27 854,48	31 681,03	23 277,47	26 428,81	35 818,72

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-35-0922-05
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
13	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/277188911/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/271067921/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/277448419/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/276763542/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/233991289/

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.

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 28 000 руб. за один квадратный метр до 43 000 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>).</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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).

Неустранимое
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, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

8.2.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта 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 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

9.1 Объекты-аналоги – помещения офисного назначения

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Урицкого, 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чернореченская ул., 50	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А
8	Площадь, кв.м.	2 064,30	1 160,00	358,00	504,50	570,00
9	Стоимость, руб. с НДС	69 000 000,00	44 100 000,00	10 000 000,00	16 000 000,00	24 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	33 425,37	38 017,24	27 932,96	31 714,57	42 982,46
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	27 854,48	31 681,03	23 277,47	26 428,81	35 818,72
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
13	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-35-0922-05
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/277188911/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/271067921/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/277448419/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/276763542/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/233991289/
----	--------------------	---	---	---	---	---

**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). По результатам проведенных телефонных интервью, земельный участок при совершении сделки освобождается от имеющихся строений.*

9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 452, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет 4,0-11,0% в меньшую сторону.

Таблица 452. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0 07	0 02	0 12
2	Санкт-Петербург	0 03	0 01	0 05
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0 08	0 04	0 11
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0 06	0 03	0 09
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0 07	0 04	0 10

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

В рамках данного отчета корректировка составит – 8,00%.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2022 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 м² в зависимости от общей площади.

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

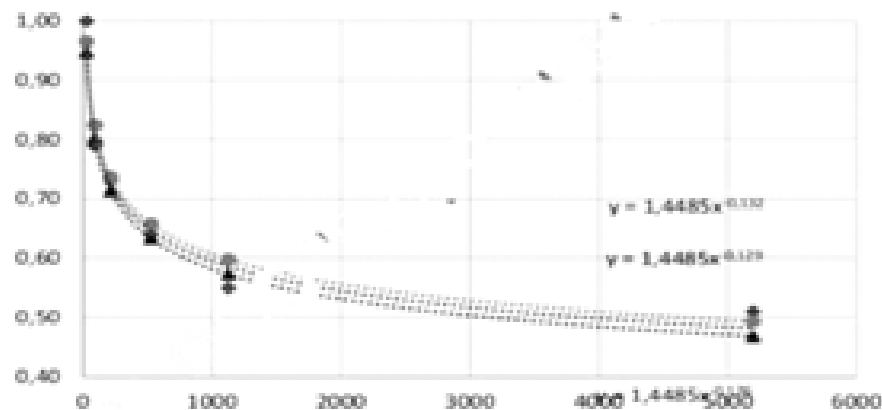


Рис. 134. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1 000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи. Доверительный интервал.

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

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

Корректировка на физическое состояние объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 413 корректировка составляет:

Таблица 413. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 413

9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1066

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Урицкого, 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чернореченская ул., 50	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		69 000 000	44 100 000	10 000 000	16 000 000	24 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 479,60	2 064,30	1 160,00	358,00	504,50	570,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		33 425,37	38 017,24	27 932,96	31 714,57	42 982,46
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		27 854,48	31 681,03	23 277,47	26 428,81	35 818,72
5	Среднее значение, руб./кв.м		29 012,10				
	Коэффициент вариации		16,74%				
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		27 854,48	31 681,03	23 277,47	26 428,81	35 818,72

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка ед. цены		-2 228,36	-2 534,48	-1 862,20	-2 114,30	-2 865,50
	Скорректированная ед. цена		25 626,12	29 146,55	21 415,27	24 314,51	32 953,22
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 626,12	29 146,55	21 415,27	24 314,51	32 953,22
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 626,12	29 146,55	21 415,27	24 314,51	32 953,22
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Урицкого, 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чернореченская ул., 50	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А
	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		25 626,10	29 146,60	21 415,30	24 314,50	32 953,20
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 626,10	29 146,60	21 415,30	24 314,50	32 953,20
12	Площадь, кв.м	2 479,60	2 064,3	1 160,0	358,0	504,5	570,0
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,5285	0,5411	0,5829	0,6784	0,6490	0,6389
	Корректировка		-2,33%	-9,33%	-22,10%	-18,57%	-17,28%
	Корректировка ед. цены		-597,09	-2 719,38	-4 732,78	-4 515,20	-5 694,31
	Скорректированная ед. цена		25 029,01	26 427,22	16 682,52	19 799,30	27 258,89
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 029,01	26 427,22	16 682,52	19 799,30	27 258,89
	Среднее значение, руб./кв.м		23 039,39				
14	Коэффициент вариации		19,908%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 825,5	-5 253,8	-6 595,0	-6 629,5	-8 559,8
17	Относительная величина внесенных корректировок		-8,45%	-13,82%	-23,61%	-20,90%	-19,91%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		5 005,80	5 285,44	3 336,50	3 959,86	5 451,78
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	23 039,38					

9.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1067

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Урицкого, 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чернореченская ул., 50	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		69 000 000	44 100 000	10 000 000	16 000 000	24 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 321,40	2 064,30	1 160,00	358,00	504,50	570,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		33 425,37	38 017,24	27 932,96	31 714,57	42 982,46
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		27 854,48	31 681,03	23 277,47	26 428,81	35 818,72
5	Среднее значение, руб./кв.м		29 012,10				
	Коэффициент вариации		16,74%				
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		27 854,48	31 681,03	23 277,47	26 428,81	35 818,72

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка ед. цены		-2 228,36	-2 534,48	-1 862,20	-2 114,30	-2 865,50
	Скорректированная ед. цена		25 626,12	29 146,55	21 415,27	24 314,51	32 953,22
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 626,12	29 146,55	21 415,27	24 314,51	32 953,22
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 626,12	29 146,55	21 415,27	24 314,51	32 953,22
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Урицкого, 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чернореченская ул., 50	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А
	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		25 626,10	29 146,60	21 415,30	24 314,50	32 953,20
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 626,10	29 146,60	21 415,30	24 314,50	32 953,20
12	Площадь, кв.м	2 321,40	2 064,3	1 160,0	358,0	504,5	570,0
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,5330	0,5411	0,5829	0,6784	0,6490	0,6389
	Корректировка		-1,50%	-8,56%	-21,43%	-17,87%	-16,58%
	Корректировка ед. цены		-384,39	-2 494,95	-4 589,30	-4 345,00	-5 463,64
	Скорректированная ед. цена		25 241,71	26 651,65	16 826,00	19 969,50	27 489,56
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 241,71	26 651,65	16 826,00	19 969,50	27 489,56
	Среднее значение, руб./кв.м		23 235,68				
14	Коэффициент вариации		19,902%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 612,8	-5 029,4	-6 451,5	-6 459,3	-8 329,2
17	Относительная величина внесенных корректировок		-7,82%	-13,23%	-23,10%	-20,37%	-19,38%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		5 048,34	5 330,33	3 365,20	3 993,90	5 497,91
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	23 235,68					

9.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1068

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Урицкого, 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чернореченская ул., 50	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		69 000 000	44 100 000	10 000 000	16 000 000	24 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 495,00	2 064,30	1 160,00	358,00	504,50	570,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		33 425,37	38 017,24	27 932,96	31 714,57	42 982,46
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		27 854,48	31 681,03	23 277,47	26 428,81	35 818,72
5	Среднее значение, руб./кв.м		29 012,10				
	Коэффициент вариации		16,74%				
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		27 854,48	31 681,03	23 277,47	26 428,81	35 818,72
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка ед. цены		-2 228,36	-2 534,48	-1 862,20	-2 114,30	-2 865,50
	Скорректированная ед. цена		25 626,12	29 146,55	21 415,27	24 314,51	32 953,22
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 626,12	29 146,55	21 415,27	24 314,51	32 953,22
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 626,12	29 146,55	21 415,27	24 314,51	32 953,22
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Урицкого, 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чернореченская ул., 50	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А
	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		25 626,10	29 146,60	21 415,30	24 314,50	32 953,20
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 626,10	29 146,60	21 415,30	24 314,50	32 953,20
12	Площадь, кв.м	2 495,00	2 064,3	1 160,0	358,0	504,5	570,0
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,5281	0,5411	0,5829	0,6784	0,6490	0,6389
	Корректировка		-2,40%	-9,40%	-22,16%	-18,63%	-17,34%
	Корректировка ед. цены		-615,03	-2 739,78	-4 745,63	-4 529,79	-5 714,08
	Скорректированная ед. цена		25 011,07	26 406,82	16 669,67	19 784,71	27 239,12
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 011,07	26 406,82	16 669,67	19 784,71	27 239,12
	Среднее значение, руб./кв.м		23 022,28				
14	Коэффициент вариации		19,908%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 843,4	-5 274,2	-6 607,8	-6 644,1	-8 579,6

17	Относительная величина внесенных корректировок		-8,51%	-13,87%	-23,66%	-20,95%	-19,96%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		5 002,21	5 281,36	3 333,93	3 956,94	5 447,82
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	23 022,26					

9.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1063

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Урицкого, 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чернореченская ул., 50	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		69 000 000	44 100 000	10 000 000	16 000 000	24 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 061,00	2 064,30	1 160,00	358,00	504,50	570,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		33 425,37	38 017,24	27 932,96	31 714,57	42 982,46
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		27 854,48	31 681,03	23 277,47	26 428,81	35 818,72
5	Среднее значение, руб./кв.м		29 012,10				
	Коэффициент вариации		16,74%				
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		27 854,48	31 681,03	23 277,47	26 428,81	35 818,72

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка ед. цены		-2 228,36	-2 534,48	-1 862,20	-2 114,30	-2 865,50
	Скорректированная ед. цена		25 626,12	29 146,55	21 415,27	24 314,51	32 953,22
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 626,12	29 146,55	21 415,27	24 314,51	32 953,22
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 626,12	29 146,55	21 415,27	24 314,51	32 953,22
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Урицкого, 19	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чернореченская ул., 50	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А
	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		25 626,10	29 146,60	21 415,30	24 314,50	32 953,20
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 626,10	29 146,60	21 415,30	24 314,50	32 953,20
12	Площадь, кв.м	2 061,00	2 064,3	1 160,0	358,0	504,5	570,0
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,5413	0,5411	0,5829	0,6784	0,6490	0,6389
	Корректировка		0,04%	-7,14%	-20,21%	-16,59%	-15,28%
	Корректировка ед. цены		10,25	-2 081,07	-4 328,03	-4 033,78	-5 035,25
	Скорректированная ед. цена		25 636,35	27 065,53	17 087,27	20 280,72	27 917,95
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 636,35	27 065,53	17 087,27	20 280,72	27 917,95
	Среднее значение, руб./кв.м		23 597,56				
14	Коэффициент вариации		19,903%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 218,1	-4 615,5	-6 190,2	-6 148,1	-7 900,8
17	Относительная величина внесенных корректировок		-6,64%	-12,14%	-22,16%	-19,39%	-18,38%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		5 127,27	5 413,11	3 417,45	4 056,14	5 583,59
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	23 597,56					

9.3 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 ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. округленно
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	23 039,38	57 128 446,65	57 130 000,00
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	23 235,68	53 939 307,55	53 940 000,00
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	23 022,26	57 440 538,70	57 440 000,00
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	23 597,56	48 634 571,16	48 630 000,00

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

10.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	https://www.avito.ru/	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, Железнодорожный район, Верхне- Карьерная ул., 3Ак5	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 5
8	Площадь, кв.м.	570,00	420,00	734,10	358,00	360,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	5 160,00	4 560,00	4 200,00	3 017,00	3 060,00
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	3 060,00
11	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
13	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-35-0922-05
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/commercial/232914642/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/274038372/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_2293275140	https://samara.cian.ru/rent/commercial/277448418/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/251664664/
----	--------------------	---	---	---	---	---

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

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 464, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет 4,0-11,0% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит минус 8,00% как среднее значение.

Таблица 464. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.
 Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0 07	0 02	0 12
2	Санкт-Петербург	0 03	0 01	0 05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0 08	0 04	0 11
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0 06	0 03	0 09
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0 07	0 04	0 10

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 2022 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и средние ставки объектов. Корректировочные коэффициенты и ставки для сравнительного подхода. Полная версия

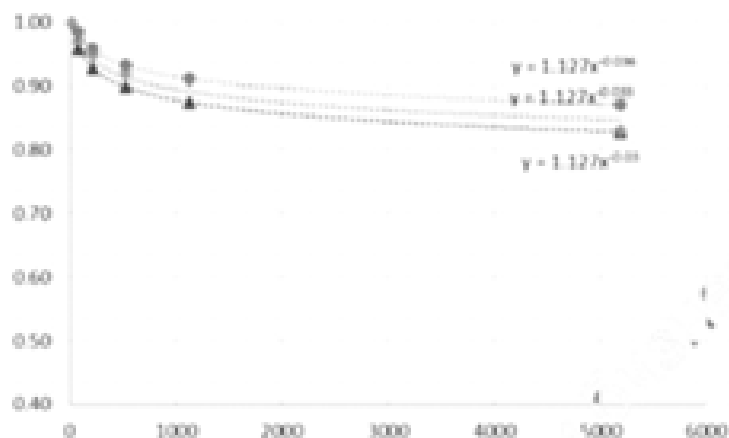


Рисунок 136. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки. Доверительный интервал.

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

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

Корректировка на физическое состояние объекта

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

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

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1 00	1 19	1 33	1 50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0 84	1 00	1 12	1 26
	требует косметического ремонта	0 75	0 90	1 00	1 13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0 67	0 79	0 89	1 00

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

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%.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-35-0922-05
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

4	Показатель К.А. «Анализ состава арендной ставки на примере одной арендной ставки с использованием спорного подхода. Международный стандарт в Российской Федерации ИМТЗ, ИТЗ.	0%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средний процент)
		0%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средний процент)

10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1066

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, Железнодорожный район, Верхне-Карьерная ул., 3Ак5	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 5
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		5 160	4 560	4 200	3 017	3 060
3	Площадь объекта, кв.м	2 479,60	570,00	420,00	734,10	358,00	360,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС		4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	3 060,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	244,80
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	2 815,20
5	Среднее значение, руб./кв.м		3 537,87				
	Коэффициент вариации		25,27%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	2 815,20
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка ед. цены		-344,00	-364,80	-280,00	-201,13	-225,22
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,04	2 589,98
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,04	2 589,98
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,04	2 589,98
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, Железнодорожный район, Верхне-Карьерная ул., 3Ак5	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 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		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,00	2 590,00
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,00	2 590,00
12	Площадь, кв.м	2 479,60	570,0	420,0	734,1	358,0	360,0
	свободный член	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270
	степень	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330
	у	0,8708	0,9141	0,9233	0,9065	0,9282	0,9280
	Корректировка		-4,74%	-5,69%	-3,94%	-6,18%	-6,16%
	Корректировка ед. цены		-187,51	-238,71	-126,87	-142,94	-159,54
	Скорректированная ед. цена		3 768,49	3 956,49	3 093,13	2 170,06	2 430,46
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 768,49	3 956,49	3 093,13	2 170,06	2 430,46
	Среднее значение, руб./кв.м		3 083,73				
14	Коэффициент вариации		25,60%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-531,5	-603,5	-406,9	-344,1	-384,7
17	Относительная величина внесенных корректировок		-12,36%	-13,23%	-11,63%	-13,69%	-12,57%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		753,70	791,30	618,63	434,01	486,09
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 083,73					

10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1067

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, Железнодорожный район, Верхне-Карьерная ул., 3Ак5	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 5
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		5 160	4 560	4 200	3 017	3 060
3	Площадь объекта, кв.м	2 321,40	570,00	420,00	734,10	358,00	360,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС		4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	3 060,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	244,80
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	2 815,20
5	Среднее значение, руб./кв.м		3 537,87				
	Коэффициент вариации		25,27%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	2 815,20
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка ед. цены		-344,00	-364,80	-280,00	-201,13	-225,22
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,04	2 589,98
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,04	2 589,98
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,04	2 589,98
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, Железнодорожный район, Верхне-Карьерная ул., 3Ак5	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 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		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,00	2 590,00
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,00	2 590,00
12	Площадь, кв.м	2 321,40	570,0	420,0	734,1	358,0	360,0
	свободный член	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270
	степень	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330
	у	0,8727	0,9141	0,9233	0,9065	0,9282	0,9280
	Корректировка		-4,53%	-5,48%	-3,73%	-5,98%	-5,96%
	Корректировка ед. цены		-179,21	-229,90	-120,11	-138,32	-154,36
	Скорректированная ед. цена		3 776,79	3 965,30	3 099,89	2 174,68	2 435,64
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 776,79	3 965,30	3 099,89	2 174,68	2 435,64
	Среднее значение, руб./кв.м		3 090,46				
14	Коэффициент вариации		25,60%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-523,2	-594,7	-400,1	-339,5	-379,6
17	Относительная величина внесенных корректировок		-12,17%	-13,04%	-11,43%	-13,50%	-12,41%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		755,36	793,06	619,98	434,94	487,13
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 090,47					

10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1068

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, Железнодорожный район, Верхне-Карьерная ул., 3Ак5	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 5
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		5 160	4 560	4 200	3 017	3 060
3	Площадь объекта, кв.м	2 495,00	570,00	420,00	734,10	358,00	360,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС		4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	3 060,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	244,80
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	2 815,20
5	Среднее значение, руб./кв.м		3 537,87				
	Коэффициент вариации		25,27%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	2 815,20
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка ед. цены		-344,00	-364,80	-280,00	-201,13	-225,22
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,04	2 589,98
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,04	2 589,98
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,04	2 589,98
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, Железнодорожный район, Верхне-Карьерная ул., 3Ак5	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 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		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,00	2 590,00
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,00	2 590,00
12	Площадь, кв.м	2 495,00	570,0	420,0	734,1	358,0	360,0
	свободный член	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270
	степень	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330
	у	0,8706	0,9141	0,9233	0,9065	0,9282	0,9280
	Корректировка		-4,76%	-5,71%	-3,96%	-6,21%	-6,19%
	Корректировка ед. цены		-188,31	-239,55	-127,51	-143,64	-160,32
	Скорректированная ед. цена		3 767,69	3 955,65	3 092,49	2 169,36	2 429,68
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 767,69	3 955,65	3 092,49	2 169,36	2 429,68
	Среднее значение, руб./кв.м		3 082,97				
14	Коэффициент вариации		25,60%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-532,3	-604,4	-407,5	-344,8	-385,5
17	Относительная величина внесенных корректировок		-12,38%	-13,25%	-11,64%	-13,71%	-12,60%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		753,54	791,13	618,50	433,87	485,94
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 082,98					

10.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1063

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, Железнодорожный район, Верхне-Карьерная ул., 3Ак5	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 5
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		5 160	4 560	4 200	3 017	3 060
3	Площадь объекта, кв.м	2 061,00	570,00	420,00	734,10	358,00	360,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС		4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	3 060,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	244,80
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	2 815,20
5	Среднее значение, руб./кв.м		3 537,87				
	Коэффициент вариации		25,27%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		4 300,00	4 560,00	3 500,00	2 514,17	2 815,20
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Корректировка ед. цены		-344,00	-364,80	-280,00	-201,13	-225,22
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,04	2 589,98
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,04	2 589,98
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,04	2 589,98
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19	Самарская область, Самара, Железнодорожный район, Верхне-Карьерная ул., 3Ак5	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 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		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,00	2 590,00
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 956,00	4 195,20	3 220,00	2 313,00	2 590,00
12	Площадь, кв.м	2 061,00	570,0	420,0	734,1	358,0	360,0
	свободный член	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270
	степень	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330
	у	0,8761	0,9141	0,9233	0,9065	0,9282	0,9280
	Корректировка		-4,16%	-5,11%	-3,35%	-5,61%	-5,59%
	Корректировка ед. цены		-164,57	-214,37	-107,87	-129,76	-144,78
	Скорректированная ед. цена		3 791,43	3 980,83	3 112,13	2 183,24	2 445,22
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 791,43	3 980,83	3 112,13	2 183,24	2 445,22
	Среднее значение, руб./кв.м		3 102,57				
14	Коэффициент вариации		25,60%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-508,6	-579,2	-387,9	-330,9	-370,0
17	Относительная величина внесенных корректировок		-11,83%	-12,70%	-11,08%	-13,16%	-12,09%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		758,29	796,17	622,43	436,65	489,04
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 102,58					

10.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

10.4 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 75, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

*таблица 75. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,3%	-0,8%	5,4%
2	Санкт-Петербург	2,8%	0,4%	5,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	-0,3%	6,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,0%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,1%	6,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,7%	7,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	-0,8%	6,8%
8	Курортные регионы	15,0%	4,3%	25,7%
9	Дальневосточные регионы	2,5%	-1,3%	6,3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.75.

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 5, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 5,1-14,9%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 10,0% как среднее значение.

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,4%	3,9%	14,8%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	11,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	5,1%	14,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	6,8%	17,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	3,0%	21,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	5,7%	14,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	6,1%	17,9%
8	Курортные регионы	12,5%	5,0%	20,0%
9	Дальневосточные регионы	15,5%	6,1%	24,9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.5.

10.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

премия за управление;
прочие услуги;
инвестиционные вложения.

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

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

4. Кровли и покрытия:

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и

тому подобное.

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

4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.

4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.

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

4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.

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

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

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

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

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

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

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

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

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

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

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

6. Окна, двери и ворота:

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

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

10. Центральное отопление:

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

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

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

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

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

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

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

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

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

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

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

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

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

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

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

13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

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

14. Электроосвещение и связь:

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

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

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

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

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

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

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-35-0922-05
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2022 года

Эта страница содержит данные расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости в виде 10 (десяти) процентов (далее – «Доля») от кадастровой стоимости (далее – «Кадастровая стоимость») объектов недвижимости (далее – «Объекты») участка:

- на управление объектом недвижимости;
- на содержание объектов: инженерно-технических устройств, оборудования, коммуникаций;
- на оплату аренды помещений;
- коммунальные расходы и платежи (общественные услуги, содержание, ремонт, эксплуатация) на содержание объектов (далее – «Общественные услуги»);
- на оплату общей территории в общей собственности;
- на оплату общей территории в общей собственности;
- услуги по содержанию объектов на общей территории;
- иные расходы на объекты недвижимости, связанные с содержанием объектов (далее – «Иные расходы»).

По указанным объектам недвижимости (далее – «Объекты») за период с 01.07.2022 по 01.07.2022 года (далее – «Период») были получены данные об операционных расходах на управление объектами недвижимости:

№	Объект	Период	Кадастровая стоимость	Среднее значение
1	Объект недвижимости в составе	0.17	0.37	0.26
2	Объект недвижимости в составе	0.12	0.51	0.26
3	Объект недвижимости в составе	0.10	0.29	0.23
4	Объект недвижимости в составе	0.10	0.24	0.25

Примечание:
 * - Данная статья учитывает операционные расходы, обусловленные тем, что на момент оценки объектов недвижимости (далее – «Объекты») на объектах отсутствуют необходимые для содержания и эксплуатации объектов недвижимости инженерно-технические устройства, оборудование, коммуникации, а также расходы на оплату коммунальных услуг и платежей, связанные с содержанием объектов недвижимости. Соответственно не учитываются в составе общих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

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

10.7 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

№	Тип объекта недвижимости	Среднее значение Кк	Медианное значение Кк
1	Торговые помещения в здании	9,70	9,11
2	Офисные здания в зданиях различного назначения	9,51	9,11
3	Складские помещения в здании	9,49	9,11
4	Производственные помещения в здании	9,15	8,20

01.07.2022

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 13,00% как среднее значение.

10.8 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 75, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 75. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,3%	-0,8%	5,4%
2	Санкт-Петербург	2,8%	0,4%	5,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	-0,3%	6,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,0%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,1%	6,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,7%	7,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	-0,8%	6,8%
8	Курортные регионы	15,0%	4,3%	25,7%
9	Дальневосточные регионы	2,5%	-1,3%	6,3%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,9%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,90%.

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:

10.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 2479,6 кв.м.	2 479,60	2 479,60	2 479,60	2 479,60	2 479,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 083,73	3 173,16	3 265,18	3 359,87	3 457,31
Потенциальный валовой доход в год, руб.	7 646 416,91	7 868 167,54	8 096 340,33	8 331 133,65	8 572 745,88
Потери при сборе арендной платы, руб.	764 641,69	786 816,75	809 634,03	833 113,37	857 274,59
Действительный валовой доход, руб.	6 881 775,22	7 081 350,79	7 286 706,30	7 498 020,28	7 715 471,29
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>1 720 443,81</i>	<i>1 770 337,70</i>	<i>1 821 676,58</i>	<i>1 874 505,07</i>	<i>1 928 867,82</i>
Операционные расходы	1 720 443,81	1 770 337,70	1 821 676,58	1 874 505,07	1 928 867,82
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	5 161 331	5 311 013	5 465 030	5 623 515	5 786 603
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.	4 794 876	4 254 121	3 776 336	3 357 238	
Сумма текущих стоимостей	16 182 571,00				
Ставка капитализации, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	44 512 330,77				
Текущая стоимость реверсии, руб.	24 659 831,25				

Сумма текущих стоимостей	40 842 402,25				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	40 842 402,25				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно	40 840 000,00				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 2321,4 кв.м.	2 321,40	2 321,40	2 321,40	2 321,40	2 321,40
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 090,47	3 180,09	3 272,31	3 367,21	3 464,86
Потенциальный валовой доход в год, руб.	7 174 217,06	7 382 260,93	7 596 340,43	7 816 641,29	8 043 326,00
Потери при сборе арендной платы, руб.	717 421,71	738 226,09	759 634,04	781 664,13	804 332,60
Действительный валовой доход, руб.	6 456 795,35	6 644 034,84	6 836 706,39	7 034 977,16	7 238 993,40
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>1 614 198,84</i>	<i>1 661 008,71</i>	<i>1 709 176,60</i>	<i>1 758 744,29</i>	<i>1 809 748,35</i>
Операционные расходы	1 614 198,84	1 661 008,71	1 709 176,60	1 758 744,29	1 809 748,35
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	4 842 597	4 983 026	5 127 530	5 276 233	5 429 245
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.	4 498 773	3 991 404	3 543 123	3 149 911	

Сумма текущих стоимостей	15 183 211,00				
Ставка капитализации, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	41 763 423,08				
Текущая стоимость реверсии, руб.	23 136 936,39				
Сумма текущих стоимостей	38 320 147,39				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	38 320 147,39				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно	38 320 000,00				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 2495,0 кв.м.	2 495,00	2 495,00	2 495,00	2 495,00	2 495,00
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 082,98	3 172,39	3 264,39	3 359,06	3 456,47
Потенциальный валовой доход в год, руб.	7 692 035,10	7 915 113,05	8 144 653,05	8 380 854,70	8 623 892,65
Потери при сборе арендной платы, руб.	769 203,51	791 511,31	814 465,31	838 085,47	862 389,27
Действительный валовой доход, руб.	6 922 831,59	7 123 601,74	7 330 187,74	7 542 769,23	7 761 503,38
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>1 730 707,90</i>	<i>1 780 900,44</i>	<i>1 832 546,94</i>	<i>1 885 692,31</i>	<i>1 940 375,85</i>
Операционные расходы	1 730 707,90	1 780 900,44	1 832 546,94	1 885 692,31	1 940 375,85
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	5 192 124	5 342 701	5 497 641	5 657 077	5 821 128

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.	4 823 483	4 279 504	3 798 870	3 377 275	
Сумма текущих стоимостей	16 279 132,00				
Ставка капитализации, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	44 777 907,69				
Текущая стоимость реверсии, руб.	24 806 960,86				
Сумма текущих стоимостей	41 086 092,86				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	41 086 092,86				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно	41 090 000,00				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 2061,0 кв.м.	2 061,00	2 061,00	2 061,00	2 061,00	2 061,00
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 102,58	3 192,55	3 285,13	3 380,40	3 478,43
Потенциальный валовой доход в год, руб.	6 394 417,38	6 579 845,55	6 770 652,93	6 967 004,40	7 169 044,23
Потери при сборе арендной платы, руб.	639 441,74	657 984,56	677 065,29	696 700,44	716 904,42
Действительный валовой доход, руб.	5 754 975,64	5 921 860,99	6 093 587,64	6 270 303,96	6 452 139,81
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>1 438 743,91</i>	<i>1 480 465,25</i>	<i>1 523 396,91</i>	<i>1 567 575,99</i>	<i>1 613 034,95</i>

Операционные расходы	1 438 743,91	1 480 465,25	1 523 396,91	1 567 575,99	1 613 034,95
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	4 316 232	4 441 396	4 570 191	4 702 728	4 839 105
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.	4 009 780	3 557 558	3 158 002	2 807 529	
Сумма текущих стоимостей	13 532 869,00				
Ставка капитализации, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	37 223 884,62				
Текущая стоимость реверсии, руб.	20 622 032,08				
Сумма текущих стоимостей	34 154 901,08				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	34 154 901,08				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно	34 150 000,00				

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

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	40 840 000,00
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	38 320 000,00
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	41 090 000,00
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	34 150 000,00

11 Определение справедливой стоимости помещений, согласование результатов

11.1 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
Итоговое значение весов	не применялся	0,50	0,50

Источник информации: расчёт Оценщика

11.2 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 №3	63:01:0118002:1066	2 479,60	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	Не применялся	0,00	57 130 000,00	0,50	40 840 000,00	0,50	48 985 000,00
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	2 321,40	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	Не применялся	0,00	53 940 000,00	0,50	38 320 000,00	0,50	46 130 000,00
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	2 495,00	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	Не применялся	0,00	57 440 000,00	0,50	41 090 000,00	0,50	49 265 000,00
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	2 061,00	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	Не применялся	0,00	48 630 000,00	0,50	34 150 000,00	0,50	41 390 000,00

12 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 – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 78, доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости составляет:

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,76	0,83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,77	0,85
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,78	0,84

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 78

12.1.1 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 №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	48 985 000,00
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	46 130 000,00
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	49 265 000,00
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	41 390 000,00
					185 770 000,00
	Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости				0,17

	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. округленно
1	Земельный участок	63:01:0118002:687	5 866,00	1,0000	31 580 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 16 сентября 2022 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-35-0922-05 от 16 сентября 2022 года.

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 16 сентября 2022 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС округленно
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	48 985 000,00
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	46 130 000,00
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	49 265 000,00
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	41 390 000,00

5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	31 580 000,00
---	-------------------	-------------------	--	----------	---------------

Оценщик

Генеральный директор
 ООО «ОКБС»


 _____ /Филатов В.Д./


 _____ /Филатов В.Д./

16 сентября 2022 года

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2020» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №30, 2022 под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>).

15 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

02.09.2022 07-04097/22@

е-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

№

на № _____ б/н _____ от 30.08.2022

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



Соколова

Авдеева Софья Михайловна
(495) 531-08-00 (13-06)

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.06.2022 №14-06/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03.06.2022

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.06.2022 №13-06/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

www.samo.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИРОВАННЫХ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ» включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772975339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2023

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 0321-33-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 018926-3 от 09.04.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 09.04.2024

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Национальный реестр оценщиков



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

www.samo.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2017 года № 0002.

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180479

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3395-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 032134-3 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024.

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

Номер 016742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024.



ПРИМЕЧАНИЕ:



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Омником-Консалтинговые Бизнес Системс» Россия, 105082, Москва Город, ул. Бауманская, 49, стр.5 ИНН 7701951014 Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требований (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленным счетами в следующие сроки: - первый платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2021 г. - второй платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2022 г. - третий платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2023 г. - четвертый платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2024 г. - пятый платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2025 г. 5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), связанные с непреднамеренными ошибками и упущениями, допущенными Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности (оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия прочитаны. Правила ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Высокотехнологическим (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении односторонней деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (компаниями, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований в осуществлении односторонней деятельности, предусмотренная постановлением Федерального закона «Об односторонней деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области односторонней деятельности, стандартов и правил односторонней деятельности;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением 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 односторонней деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непредвиденных ошибок, упущений, допущений Страхователем (компаниями, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении односторонней деятельности;

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правила страхования и в настоящем Договоре;

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления в Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается вся предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требующая и возмещения убытков или иного возмещения, так и уведомление Страхователя о том, что непредвиденные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц;

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

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (компаниями, заключившими со Страхователем трудовой договор) односторонней деятельности;

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем 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. Правила страхования;

11.2. Расходы, указанные в п. 10.4.4. Правила страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страхователя или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила;

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правила страхования;

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем односторонней деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заказа Страхователя путем оформления дописки к Договору, которые после их подписания становится неотъемлемой частью Договора;

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты со стороны Страхователя – mail@ingosstrax.ru, со стороны Страховщика – prof-mkf@ingos.ru;



14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8(499)502-82-03, со стороны Страховщика – +7(499)971-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

Россия, 105082, Москва/Город, ул. Басуновская, 49, стр.2

ИНН 7701931014

Расч. сч. 40702810499026070247 в Филиал ПАО Банк «ФК»

Открытия-г. Москва

Кор. сч. 30101810943250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Филиала ПАО Банк «ФК» в соответствии со полномочиями
Котова



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ

Кор. сч. 30101810700000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

Н.С. Давыдов
Заместитель начальника отдела
страхового финансового и
профессионального рисков
ИНГОССТРАХ-Мастера



Н.С. Давыдов К.П. / А.А. Салыкин



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028253/21

«26» марта 2021 г.

4 Мескел

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>1.1. Фисалев Владимир Дмитриевич Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк, ОУФМС России по г.р. Москва в ЮВАО, 17.05.2007 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126</p>
2. СТРАХОВЩИК:	<p>2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петшицкая, 12 стр.2.</p>
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	<p>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 исключительные 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 единичную деятельность.</p>
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	<p>4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п. 7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.</p>
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>5.1. 75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленными счетами в следующие сроки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - первый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г. <p>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 порождает никаких правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховой премии в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оговоренного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Оценочным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.</p>
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	<p>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, ознакомился с ними и обязуется выполнять.</p>
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба третьему, 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.</p>
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>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.</p>

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, возникшие 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. Права страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направленные в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонный звонок осуществляется по телефону, указанному в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	blatko@okds.ru	prof-mak@ingos.ru
телефонная связь:	+7 925-923-44-04	+7 499/973-02-03

СТРАХОВАТЕЛЬ:  **Филарет Владимирович Дмитриев**

От Страхователя

СТРАХОВЩИК:  **СТАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:
Архипьевский С.Ю., Руководитель филиала в Республике
франкоязычный и профсоюзный отдел, действующий
на основании Договора №7864557-4/20 от 24.06.2020



ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Муратов Алексей Сергеевич Паспортные данные: 46 18 923499, выдан ГУ МВД России по Московской области Адрес регистрации: Московская область, г. Одиново, ул. Тимирязев, д. 16, кв. 109
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петушья, 11 стр.2
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительны, при условии уплаты 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 основную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма и отчисления Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливаются в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с вытекающими условиями в следующие сроки: - первый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г. При уплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается во исполнение в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае уплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе провозгласить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения действия Договора является дата окончания оговоренного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отвлеченном случае, произошедшем с указанного момента прекращения действия настоящего Договора. Оплатным страховым периодом является часть, предусмотренная настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оговоренной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписавши настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим 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 расходов от Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бесспорным) Страхователем 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 расхода на защиту при возмещении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на страховой случай, произошедший в результате действий (бездействия) Страхователя, произошедший в течение Периода страхования или Реституционного 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 адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефону, указанному в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	anymail@yandex.ru	prof-mkb@yandex.ru
телефонная связь:	+7 963-638-78-36	+7(499)973-93-01

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муртин Алексей Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАС (Минск) Страхование

От Страховщика:

Александровский С.В., Исполнительный директор страховой компании
финансист и профессиональный работник, действующий
на основании Договора №768457-420 от 24.08.2020г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1 от « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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



012371-KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3 от 09 апреля 2021 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 2021 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 09 апреля 2024 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бузникин

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

011678 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3 от 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

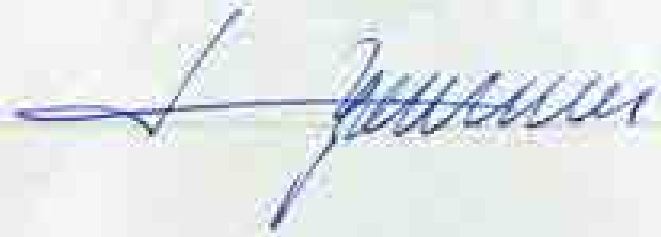
«Оценка бизнеса»

выдан **Муратов Алексей Сергеевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 29 марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1 от 18 июня 2021 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 2021 г. № 204

Директор



А.С. Бузин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 18 июня 2024 г.



014444 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор

 А.С. Бузкин

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____
02.09.2022 № 99/2022/4912/18014	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	63:01:0118002:687

Номер кадастрового квартала:	63:01:0118002
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры
Площадь:	5866 +/- 26кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	23370261.32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0118002:679
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
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:		02.09.2022 № 99/2022/491218014 63:01:0118002:687	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для объектов общественно-делового значения		
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, 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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>02.09.2022 № 99/2022/491218014</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		63:01:0118002:687	
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"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
М.П.			

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


Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 63:01:0118002:687		Всего листов выписки: _____
1.	Правообладатель (правообладатели): 1.1. данные о правообладателе отсутствуют 2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/231/2011-510 от 21.09.2011	
2.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: Доверительное управление	
3.	3.1.1. 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 01.03.2016 63-63-01/231/2011-510 с 24.06.2009 до 01.06.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
4.	4. Договоры участия в долевом строительстве: Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют данные отсутствуют
5.	5. Заявления о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
6.	6. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
7.	7. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
8.	8. Правовитязания 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
9.	9. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
10.	10. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют
11.	11. Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись
		М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
02.09.2022 № 99/2022/4912/18014	
Кадастровый номер:	63:01:0118002:687
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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
02.09.2022 № 99/2022/4912/18014	
Кадастровый номер:	63:01:0118002:687

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок	
Лист № <u> </u> Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
(вид объекта недвижимости)	
02.09.2022 № 99/2022/4912/18014	
63:01:0118002:687	
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	387572.96	1377388.37	данные отсутствуют
2	387573.96	1377396.46	данные отсутствуют
3	387575.93	1377429.11	данные отсутствуют
4	387571.31	1377429.36	данные отсутствуют
5	387570.74	1377418.6	данные отсутствуют
6	387557.28	1377419.3	данные отсутствуют
7	387516.34	1377421.44	данные отсутствуют
8	387516.89	1377432.43	данные отсутствуют
9	387488.66	1377434.01	данные отсутствуют
10	387410.4	1377438.02	данные отсутствуют
11	387407.34	1377396.48	данные отсутствуют
12	387428.25	1377395.74	данные отсутствуют
13	387428.48	1377400.73	данные отсутствуют
14	387429.48	1377400.67	данные отсутствуют
15	387429.74	1377405.67	данные отсутствуют

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


Земельный участок	
Лист № <u> </u> Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
	02.09.2022 № 99/2022/491218014
Кадастровый номер:	63:01:0118002:687

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	387466.25	1377403.81	данные отсутствуют
17	387467.19	1377402.76	данные отсутствуют
18	387466.64	1377393.78	данные отсутствуют

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 02.09.2022 № 99/2022/4912/18014		Всего листов выписки: _____
Учетный номер части: 63:01:0118002:687		
План (чертеж, схема) части земельного участка 		
Условные обозначения:		
Масштаб 1: данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись
		М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>02.09.2022 № 99/2022/491218014</u>		<u>63:01:0118002:687</u>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>63:01:0118002:687/2</u>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		63:01:0118002:687	
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	58	Иные ограничения (обременения) прав	
2	3635		
Государственный регистратор		подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u>02.09.2022</u> № <u>99/2022/491218014</u>	Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>63:01:0118002:687</u>			

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
19	387414.23	1377437.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	387414.23	1377437.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	387412.83	1377437.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	387415.79	1377396.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	387417.2	1377396.13	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

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u>02.09.2022 № 99/2022/4912.18014</u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
Кадастровый номер: 63:01:0118002:687	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
 Учетный номер части: 2
 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
5	387570.74	1377418.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	387557.28	1377419.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	387516.34	1377421.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	387516.89	1377432.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	387488.66	1377434.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	387429.48	1377400.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	387429.74	1377405.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	387466.25	1377403.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	387467.19	1377402.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	387569.58	1377397.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	387569.58	1377397.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	387488.53	1377431.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	387485.53	1377431.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	387483.49	1377430.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	387481.56	1377428.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	387481.31	1377423.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		63:01:0118002:687	
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
29	387478.41	1377423.42	данные отсутствуют
30	387473.66	1377423.67	данные отсутствуют
31	387467.38	1377423.99	данные отсутствуют
32	387467.4	1377424.49	данные отсутствуют
33	387460.51	1377424.86	данные отсутствуют
34	387460.48	1377424.36	данные отсутствуют
35	387439.84	1377425.15	данные отсутствуют
36	387440.12	1377430.65	данные отсутствуют
37	387438.02	1377430.76	данные отсутствуют
38	387438.19	1377434.25	данные отсутствуют
39	387436.44	1377434.34	данные отсутствуют
40	387436.47	1377434.94	данные отсутствуют
41	387433.48	1377435.09	данные отсутствуют
42	387433.45	1377434.49	данные отсутствуют
43	387431.45	1377434.59	данные отсутствуют
44	387431.28	1377431.09	данные отсутствуют
45	387430.28	1377431.15	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			инициалы, фамилия
подпись			М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	
		Всего разделов: _____	
		№ <u>99/2022/491218014</u>	
		№ <u>63:01:0118002:687</u>	
Кадастровый номер:			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
46	387430	1377425.65	данные отсутствуют
47	387418.82	1377426.22	данные отсутствуют
48	387417.76	1377405.14	данные отсутствуют
49	387425.39	1377404.89	данные отсутствуют
50	387425.38	1377404.59	данные отсутствуют
51	387428.38	1377404.43	данные отсутствуют
52	387428.18	1377400.74	данные отсутствуют
53	387472.59	1377402.48	данные отсутствуют
54	387477.33	1377402.24	данные отсутствуют
55	387519.43	1377400.09	данные отсутствуют
56	387519.4	1377399.54	данные отсутствуют
57	387522.25	1377399.4	данные отсутствуют
58	387522.28	1377399.95	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
		подпись	
		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 02.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<small>(для объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: _____
02.09.2022 № 99/2022/491324169	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	63:01:0118002:1063

Номер кадастрового квартала:	63:01:0118002
Дата присвоения кадастрового номера:	25.02.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-39855 (36:401:001:000592470), Кадастровый номер: 63:01:0118002:661:29/11, Условный номер: 63:01:0118002:661:29/11
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8
Площадь:	2061
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	36231335.43

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.		
02.09.2022 № 99/2022/491324169		
Кадастровый номер:	63:01:0118002:1063	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0118002:732	
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.

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u> </u>
02.09.2022 № 99/2022/491324169	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0118002:1063
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

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

Помечание		Всего листов выписки: _____
Лист № _____	Раздел 2	Всего разделов: _____
02.09.2022 № 99/2022/491324169		
Кадастровый номер: 63:01:0118002:1063		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/231/2011-506 от 21.09.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид		
Дата государственной регистрации		
номер государственной регистрации:		
3.	3.1.1.	63-63-01/231/2011-506
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
с 24.06.2009 до 01.06.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		
основание государственной регистрации:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия
МП	
	подпись

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 02.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<small>(для объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: _____
02.09.2022 № 99/2022/491328754	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	63:01:0118002:1066

Номер кадастрового квартала:	63:01:0118002
Дата присвоения кадастрового номера:	24.02.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-39855 (36:401:001:000592470), Кадастровый номер: 63:01:0118002:661:29/10, Условный номер: 63:01:0118002:661:29/10
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11
Площадь:	2479,6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	43590111,27

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: _____	
02.09.2022 № 99/2022/491328754		
Кадастровый номер:	63:01:0118002:1066	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0118002:732	
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.

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u> </u>
02.09.2022 № 99/2022/491328754	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0118002:1066
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

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

Помечание		Всего листов выписки: _____
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
02.09.2022 № 99/2022/491328754		
Кадастровый номер: 63:01:0118002:1066		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/231/2011-507 от 21.09.2011	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	01.03.2016	
номер государственной регистрации:	63-63-01/231/2011-507	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2009 до 01.06.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
основание государственной регистрации:		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициала, фамилия

МП

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 02.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<small>(для объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: _____
02.09.2022 № 99/2022/491331964	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	63:01:0118002:1067

Номер кадастрового квартала:	63:01:0118002
Дата присвоения кадастрового номера:	25.02.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-39855 (36:401:001:000592470), Кадастровый номер: 63:01:0118002:661:29/13, Условный номер: 63:01:0118002:661:29/13
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д 110, н12
Площадь:	2321,4
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.:	40809035,45

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:	
02.09.2022 № 99/2022/491331964	63:01:0118002:1067	
Кадастровый номер:		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0118002:732	
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.

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u> </u>
02.09.2022 № 99/2022/491331964	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0118002:1067
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

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

Помечание		Всего листов раздела 2.:	Всего листов выписки:
Лист № 02.09.2022 Раздела 2.		№ 99/2022/491331964	
Кадастровый номер: 63:01:0118002:1067			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/231/2011-508 от 21.09.2011	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид		Аренда (в том числе, субаренда)	
дата государственной регистрации:		21.09.2011	
номер государственной регистрации:		63-63-01/024/2010-355	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 14.12.2009 по 30.11.2012	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство недвижимости "Арбат", ИНН: 6367043560	
3.	основание государственной регистрации:	'Договор №114/12/09 аренды недвижимого имущества от 14.12.2009 г. , номер регистрации 63-63-01/024/2010-355 от 10.03.2010 г. ' №114/12/09 от 14.12.2009; 'Договор купли-продажи недвижимого имущества' от 08.09.2011	
вид		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		01.03.2016	
номер государственной регистрации:		63-63-01/231/2011-508	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2009 до 01.06.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
основание государственной регистрации:			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия
	подпись

МП.

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 02.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
02.09.2022 № 99/2022/491334907			
Кадастровый номер:		63:01:0118002:1068	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0118002		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.02.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-39855 (36:401:001:000592470), Кадастровый номер: 63:01:0118002:661:29/12, Условный номер: 63:01:0118002:661:29/12		
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.п13		
Площадь:	2495		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Мансарда № 1, Технический этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	43860835.47		

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия
	подпись
	МП

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Помещение	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	
02.09.2022 № 99/2022/491334907		
Кадастровый номер:	63:01:0118002:1068	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0118002:732	
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.

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u> </u>
02.09.2022 № 99/2022/491334907	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0118002:1068
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

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

Помечание		Всего листов выписки: _____
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов выписки: _____
02.09.2022 № 99/2022/491334907		
Кадастровый номер: 63-01-0118002:1068		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/231/2011-509 от 21.09.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид		
дата государственной регистрации		
номер государственной регистрации:		
3.	3.1.1.	63-63-01/231/2011-509
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
с 24.06.2009 до 01.06.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		
основание государственной регистрации:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия
МП	
	подпись

Офис, 2 064,3 м²

в специализированном торговом центре «Мягкофф»

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

Гагаринская · 10 мин. пешком

**2 064,3 м²**

Площадь

1 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

Продаётся нежилое помещение в отдельно стоящем 3-х этажном здании на 1 линии ул. Революционная/Гаражная. Густонаселённый район современной многоэтажной жилой застройки. Два отдельных входа, свободная планировка, высокие потолки, все коммуникации. Установлена приточно-вытяжная вентиляция и система кондиционирования, 50 кВт выделенной мощности электроэнергии. Много места для рекламы на фасаде здания, удобная транспортная развязка, есть парковка. Рядом расположены мебельный центр Мягкофф, Самарский Государственный колледж, офисные центры, магазины формата стрит-ритейл и т.д. Отлично подойдёт под любой вид торговой деятельности.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

69 000 000 ₽

Включены НДС

+7 917 961-08-23[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Пять звезд

Документы проверены



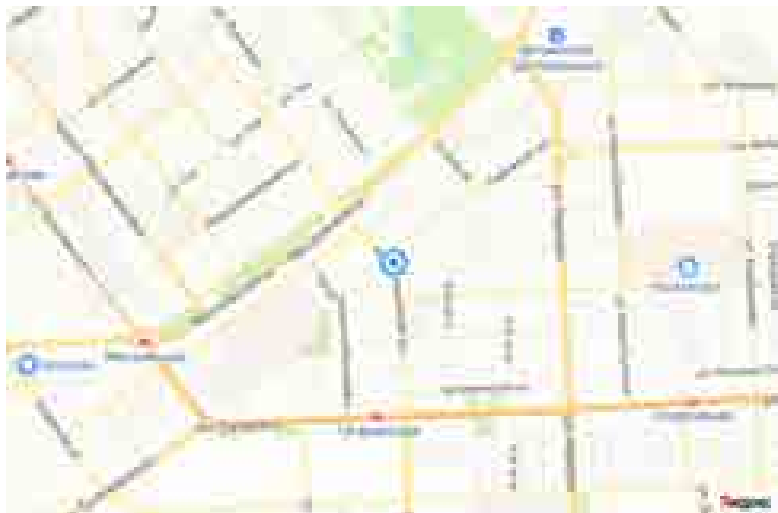
РИЕЛТОР

Владимир Хашев

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

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

Гагаринская 10 мин. пешком



Специализированный торговый центр Мягокофф

Год постройки	2006
Тип здания	Специализированный торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1 га
Общая площадь	25 000 м ²
Масштаб торгового комплекса	Суперокружной

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

📄 Экспорт 🖨 Печать 🚩 Пожаловаться





Офис (В), 1 160 м²

в бизнес-центре «Деловой Мир»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Урицкого, 19

**1 160 м²**

Площадь

12 из 12

Этаж

Свободно

Помещение

В

Класс

Продается 12 этаж в офисном здании современной постройки на 1 линии ул. Урицкого д. 19/ ул. Красноармейская. Качественный ремонт, все коммуникации, высокие мощности электроэнергии, удобная планировка, по периметру много окон. Рядом расположены страховые компании, салоны красоты, различные магазины формата Street Retail. Отлично подойдет под офис крупной компании, call-центр.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

🔍 Просматривайте условия

🔍 Сохраняйте фильтры в поиске

🔍 Узнайте больше информации об

🔍 и не вводите заново

🔍 Откликнуться

44 100 000 ₺ ↑

Включены НДС

+7 919 805-08-97

[Записаться на просмотр](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Огни Самары 🛡️

🔧 Документы проверены

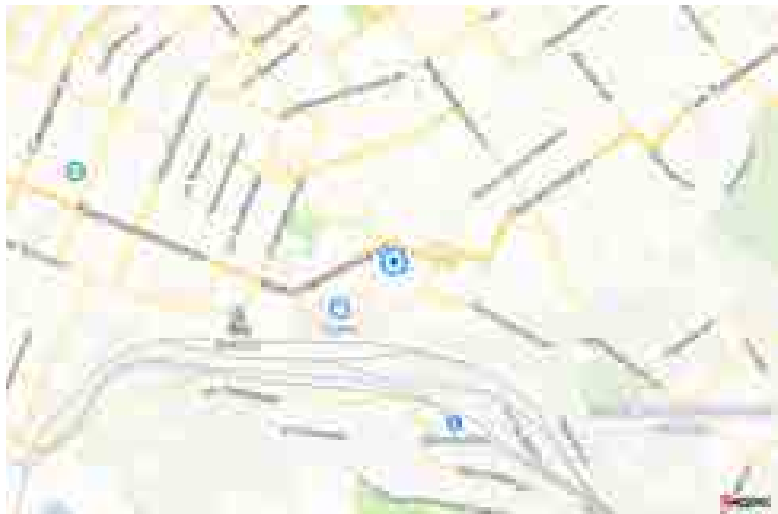


РИЕЛТОР

Иван Юрьевич Ли

♥ Доступ к избранному с любого устройства ✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Урицкого, 19



Бизнес-центр Деловой Мир

Год постройки	2005
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,12 га
Общая площадь	17 000 м²

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Спринклерная система пожаротушения

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





Отзыв о сайте

Офис, 358 м²

в офисном здании «на ул. Волгина, 117А»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А



358 м² **4 из 5** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Продается офисное помещение по адресу г. Самара, Железнодорожный рн. ул. Волгина, д. 117А.

Этаж - 4
 Высота потолка - 3 м.
 Санузел 2.

Продается офисное помещение по адресу г. Самара, ул. Волгина, д. 117 А, общей площадью 358 кв.м, на 4 этаже 5 -ти этажного офисного центра. Хорошее географическое расположение и транспортная доступность. Напротив входа имеется просторная парковка.

Покупателю предлагается целый этаж, отдельный вход с лестничной клетки. Состояние хорошее. Отличная планировка с просторными кабинетами. Большое количество окон много естественного света + отличное искусственное освещение. Цена 10 000 000 рублей.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

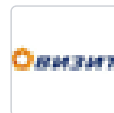
- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- 📄 Просмотрите избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

10 000 000 ₽

Включены НДС

+7 919 813-06-48

[Записаться на просмотр](#)



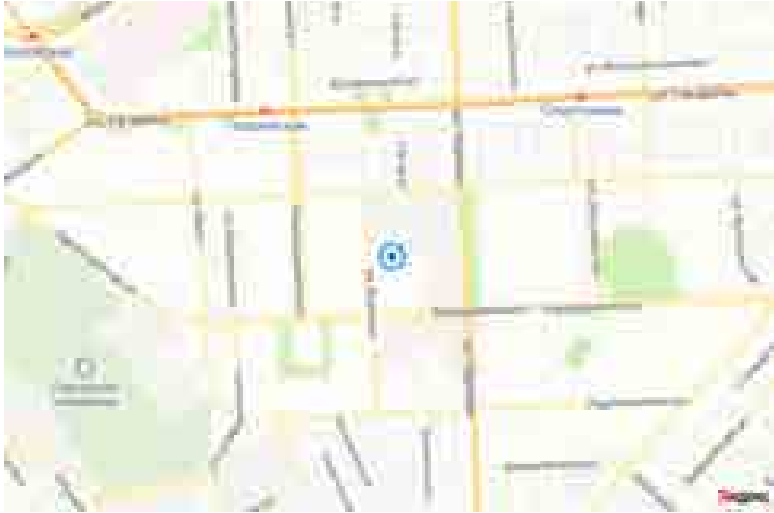
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Визит-
Коммерческая
недвижимость**



🔍 Документы проверены

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А



Офисное здание на ул. Волгина, 117А

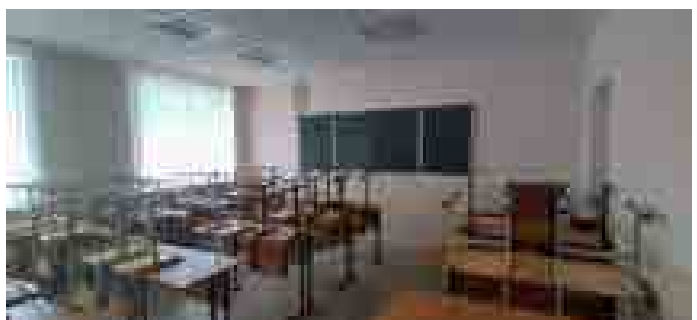
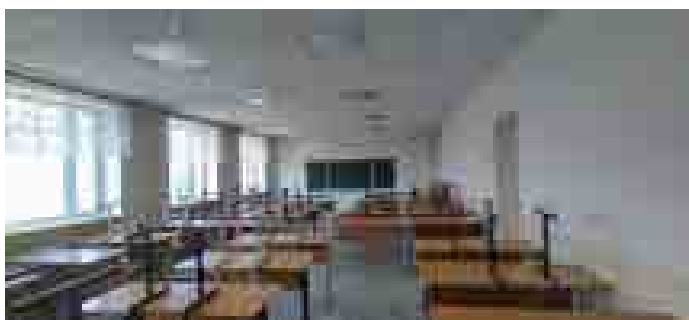
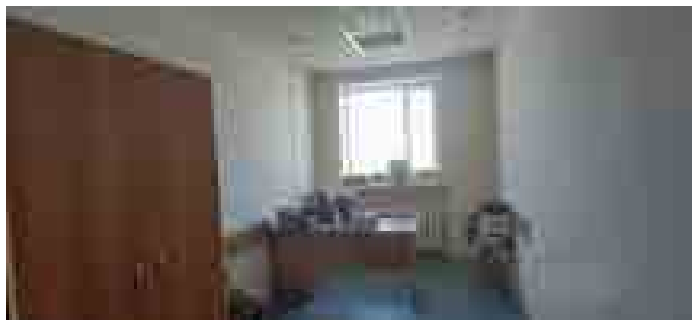
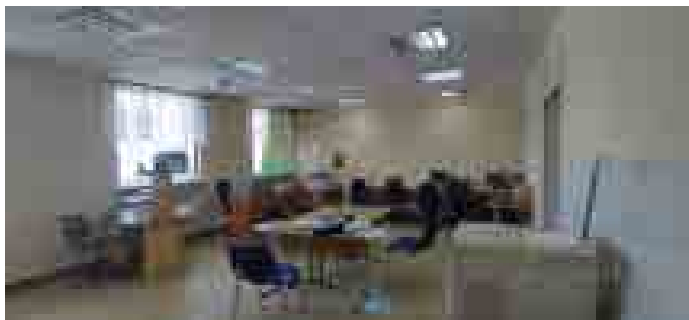
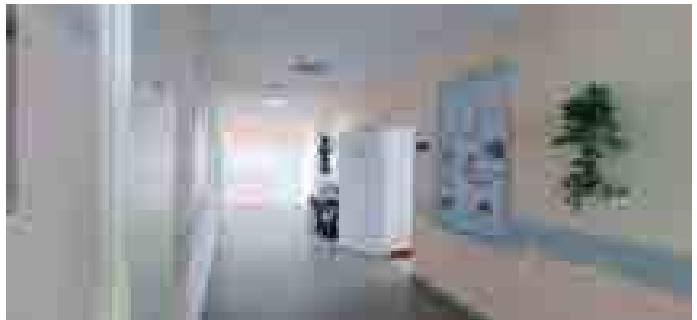
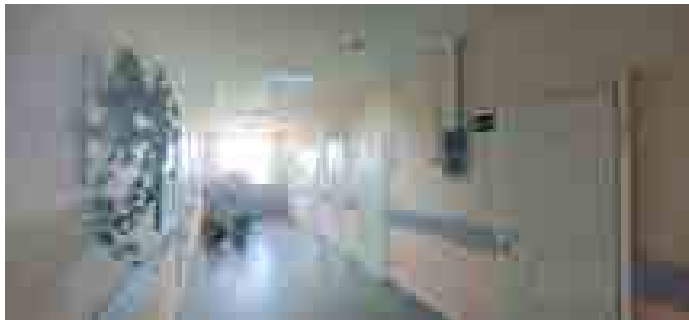
Год постройки	1990
Тип здания	Офисное здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,04 га
Общая площадь	1 800 м²

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Сигнализация

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







Офис, 504,5 м²**в бизнес-центре «на ул. Чернореченская, 50»**

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чернореченская ул., 50

Московская · 10 мин. на транспорте

**504,5 м²**

Площадь

2 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

Продается офисное помещение на 1 линии ул. Чернореченская/Киевская в центральном, престижном районе деловой активности. 2-й этаж 5-ти этажного отдельно стоящего офисного здания. Кабинетная планировка, много окон по периметру, все коммуникации, высокие потолки 2,9 метра, много места для рекламы на фасаде. Круглосуточный доступ, охрана, большая наземная парковка, удобная транспортная развязка. Рядом расположены остановки общественного транспорта, популярные рестораны, кафе, магазин М.Видео, ТЦ In Cube, Золотое яблоко, деловой центр Монте роза, офисные центры Скала, Скала-Холл и т.д. Отлично подойдет под офис компании, медицинский центр и т.д.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

Отзыв о сайте

16 000 000 ₺ ↓

Включены НДС

+7 917 961-08-23[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Пять звезд 🏆

🔧 Документы проверены



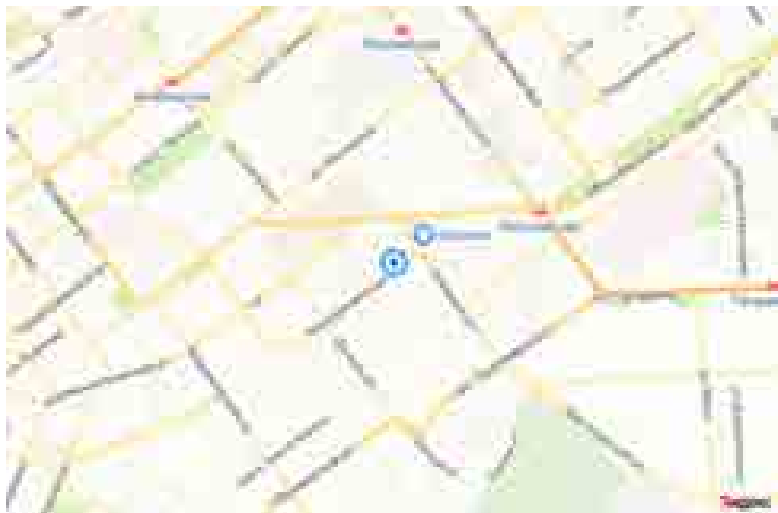
РИЕЛТОР

Владимир Хашев

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Чернореченская ул., 50

Московская 10 мин. на транспорте



Бизнес-центр на ул. Чернореченская, 50

Год постройки	2000
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,02 га
Общая площадь	923,2 м²

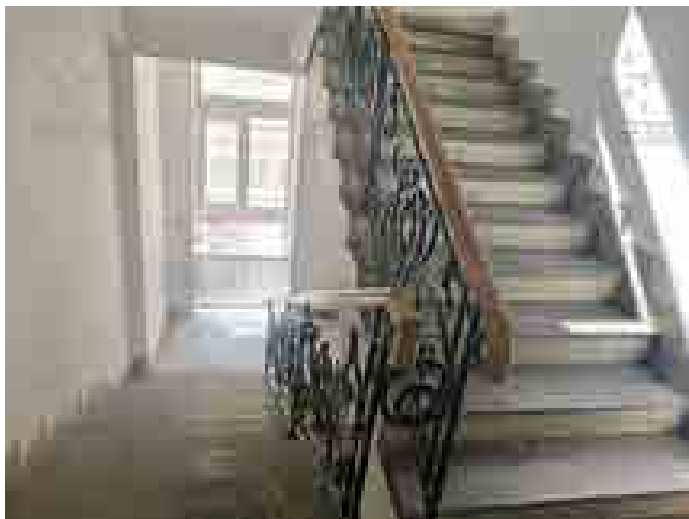
Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Сигнализация

📄 Экспорт 🖨️ Печать 🚩 Пожаловаться







Офис (В), 570 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А

Гагаринская · 15 мин. пешком

**570 м²**

Площадь

2 из 6

Этаж

Свободно В

Помещение Класс

Продам офис 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.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

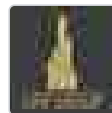


**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

24 500 000 ₽

Включены НДС

+7 967 722-92-01[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лайф Групп

Документы проверены

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А
Гагаринская 15 мин. пешком



Флагман

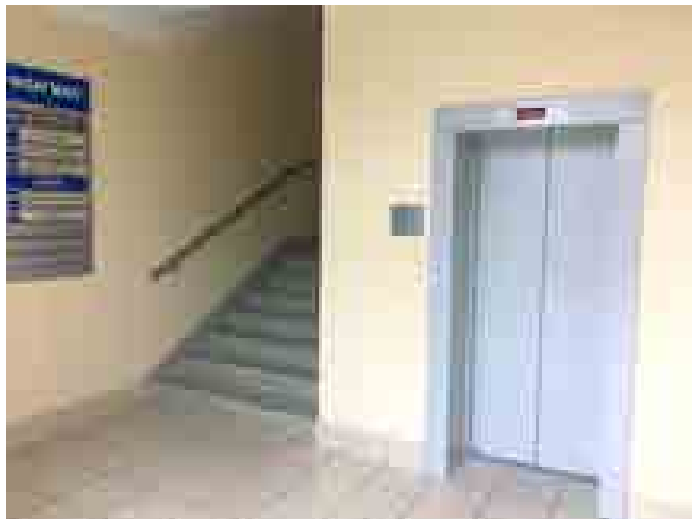
Год постройки	2012
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	4 535 м²

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Сигнализация

📄 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	2 из 6	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Сдается в аренду офисное помещение на втором этаже офисного здания в Железнодорожном районе. Шестизэтажное 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.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

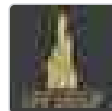
Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

245 100 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

+7 967 722-92-01[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лайф Групп

Документы проверены

Войти

- 👁 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 📌 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А
Гагаринская 15 мин. пешком



Бизнес-центр Флагман

Год постройки	2012
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	4 535 м²

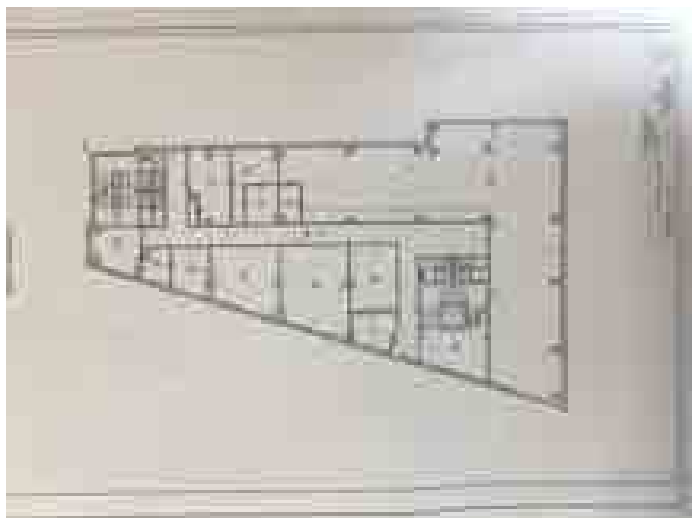
Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Сигнализация

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







Офис (В), 420 м²**в бизнес-центре «Компас»**

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19

Московская · 9 мин. на транспорте Гагаринская · 15 мин. пешком



420 м²	3 из 4	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Предлагается в аренду офисный блок площадью 420 м², расположенное на 3-м этаже 4-х этажного здания по улице Партизанская 19 в Офисном центре Компас.

График работы офисного центра с 8:00 до 22:00 ч.

Парковка перед зданием с большим количеством машино мест.

Мы заботимся об Арендаторах и предлагаем чистые офисы с хорошим ремонтом.

Цветы в коридорах, чистота в общественных помещениях ,грузовой и 2 пассажирских ЛИФТА создают комфортное пребывание в центре.

Светлые и комфортные кабинеты.

Новый кондиционер поможет Вам поддерживать нужную температуру в жаркий период.

В помещение делается косметический ремонт.

Основные характеристики и преимущества помещения:

Ул. Партизанская - одна из центральных улиц Железнодорожного района.

Удобное расположение, в 5 км от географического центра города, предполагает доступность всех районов в том числе и на общественном транспорте. Это является большим преимуществом и дает отличный автомобильный трафик.

В торговом центре располагаются медицинский центр, ОЗОН, Косметолог, кафе, магазины и многое другое.

Офисное здание находится под охраной , имеет камеры видеонаблюдения по периметру и в общественных местах, что способствует избежать нежелательных посетителей.

Дополнительный выход, с задней стороны здания будет Вам удобен для погрузки и разгрузки крупногабаритного груза.

Коммуникации:

Отличное отопление в зимний период осуществляется централизованной ТЭЦ.

Свой сан. узел в блоке, холодная и горячая вода, центральная канализация.

Предоставляется на выбор 8 интернет провайдеров.

Разрешенная мощность достаточна для ведения работы офиса.

Предоставляется юридический адрес.

На полу линолеум, стены под покраску, высота потолков: 3,5 метра .

По просмотру звоните заранее, чтобы договориться об удобном времени и обеспечить доступ к помещениям

159 600 ₺/мес.

УСН; без комиссии

+7 917 828-33-21[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Агентство
Регионального
Развития Саратов**



Документы проверены

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



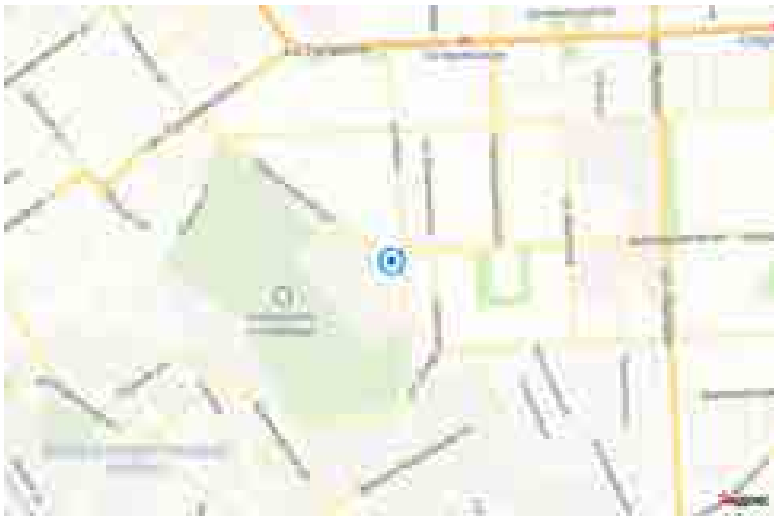
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19

Московская 9 мин. на транспорте Гагаринская 15 мин. пешком



Бизнес-центр Компас

Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,86 га
Общая площадь	9 682 м²

Приточная вентиляция

Кондиционирование



Центральное отопление

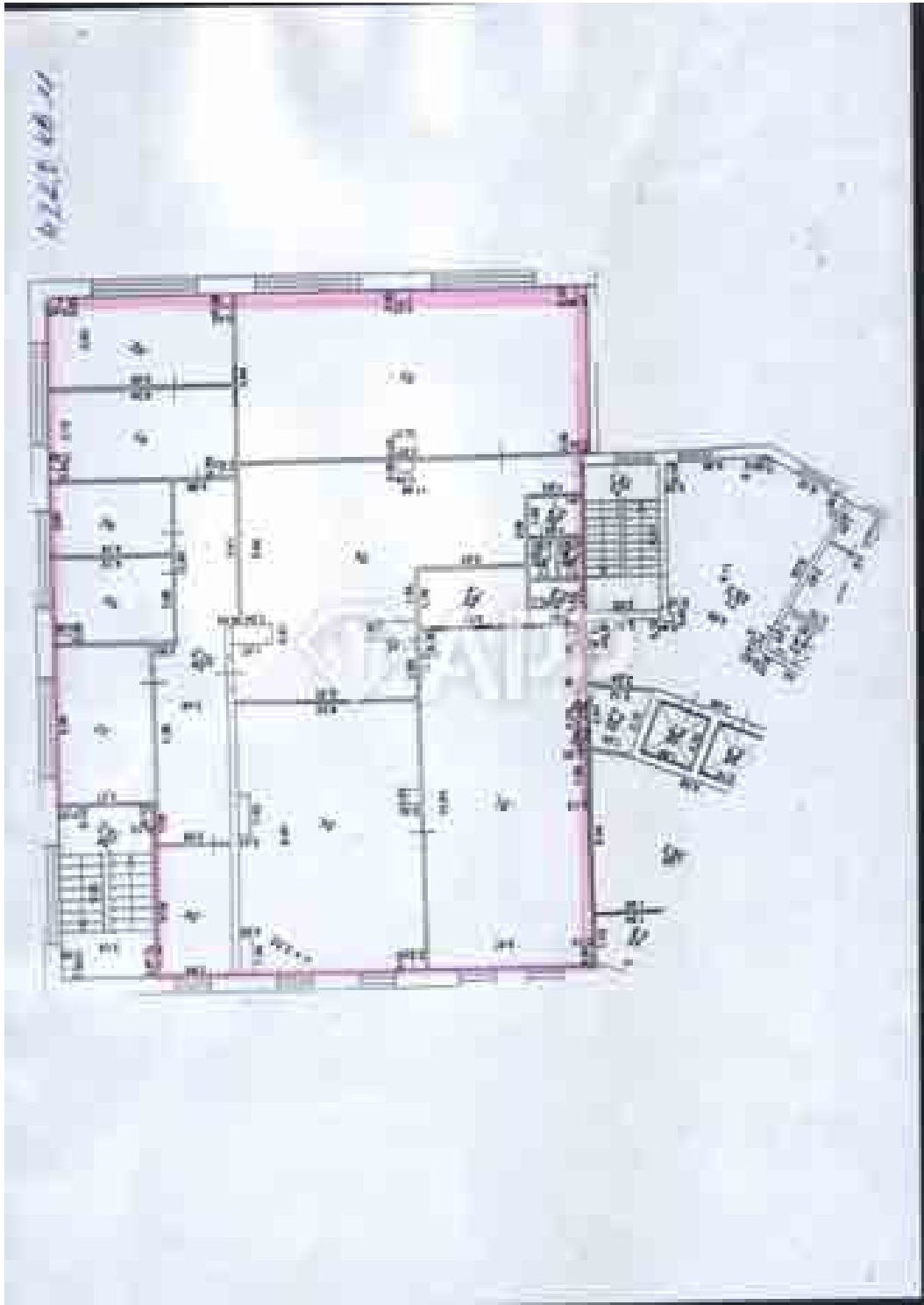
Сигнализация

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться







Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Любая категория

Поиск по объявлениям

Самара

Метро / Район

Найти

Самара · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

Сдам офис

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

256 935 Р в месяц

4 200 Р в год за м², без залога, без комиссии

8 958 732-71-75

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Регион Бизнес Недвижимость

Компания

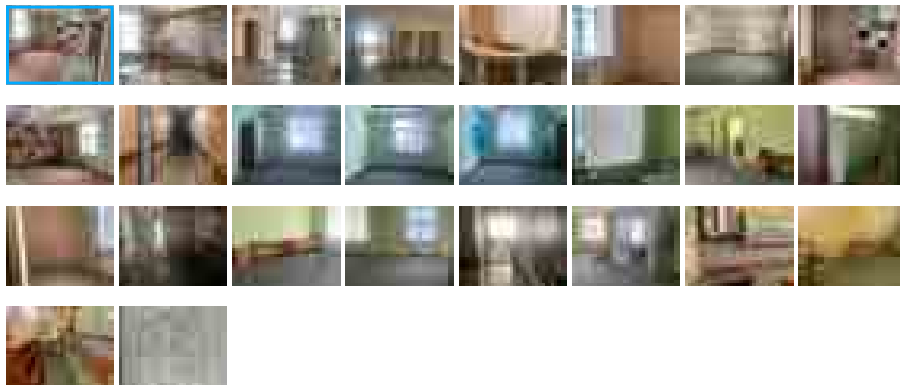
На Авито с августа 2012

Завершено 1186 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Мишина Ирина



О помещении

Общая площадь: 734.1 м²

Планировка: кабинетная

Этаж: 2

Тип аренды: прямая

Отделка: офисная

Расположение

Самарская область, Самара, Железнодорожный район, Верхне-Карьерная ул., 3Ак5

Сообщения

265



Гагаринская 🚶 21–30 мин.

Московская 🚶 от 31 мин.

Спортивная 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

Описание

Сдам офис площадью 734 кв.м. Помещение расположено на 2 этаже 3 этажного дома. Самарская область по адресу Верхне-Карьерная, в Железнодорожном районе г. Самара.

Основные преимущества объекта

- в собственности
- географический центр
- разделено на три блока
- своя столовая
- ресепшн
- круглосуточная охрана
- есть площади от 45 м2

Стоимость всего офиса 256 935 = к/у

По всем вопросам обращайтесь к персональному агенту Мишиной Ирине

Арт. 19344788

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице

№ 2293275140 · 31 августа в 12:09 · 72 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#)

[Объявления](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Авито Журнал](#)

[Блог](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2022. Правила Авито. Политика обработки данных. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

Сообщения

266



Офис, 358 м²

в офисном здании «на ул. Волгина, 117А»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А



358 м² **4 из 5** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Сдается в аренду офисное помещение по адресу г. Самара, Железнодорожный рн. ул. Волгина, д. 117А.

Этаж - 4

Высота потолка - 3 м.

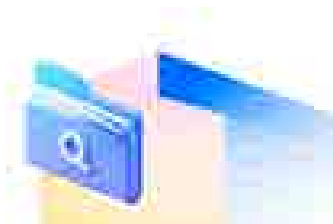
Санузел 2.

Сдается в аренду офисное помещение по адресу г. Самара, ул. Волгина, д. 117 А, общей площадью 358 кв.м, на 4 этаже 5 -ти этажного офисного центра. Хорошее географическое расположение и транспортная доступность. Напротив входа имеется просторная парковка. Арендатору предлагается целый этаж, отдельный вход с лестничной клетки. Состояние хорошее, возможны изменения и улучшения под арендатора. Отличная планировка с просторными кабинетами. Большое количество окон много естественного света + отличное искусственное освещение. Цена аренды 90 000 рублей + КУ.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔖 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

📄 Открыть в избранном с любого устройства ✓ Неограниченное добавление в

90 000 ₪/мес. ↑

Включены НДС; без комиссии

+7 919 813-06-48

[Записаться на просмотр](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

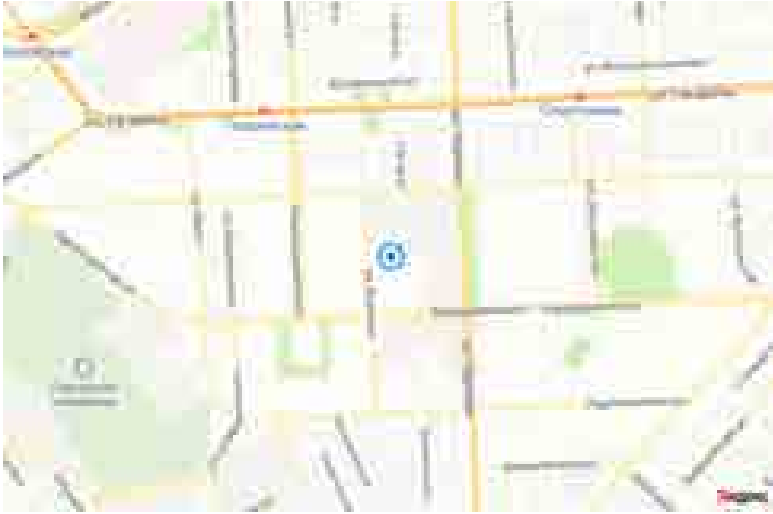
**Визит-
Коммерческая
недвижимость**



🔗 Документы проверены

[устройства](#)[избранное](#)

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Волгина, 117А

**Офисное здание на ул. Волгина, 117А**

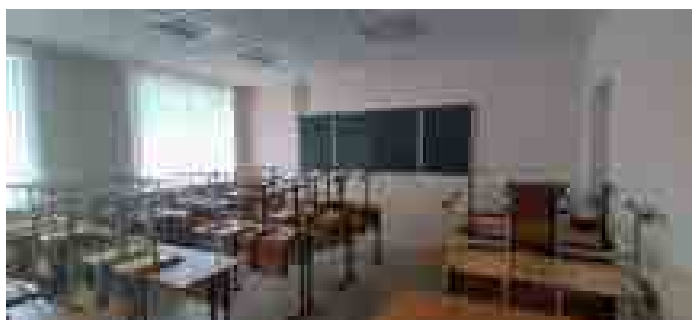
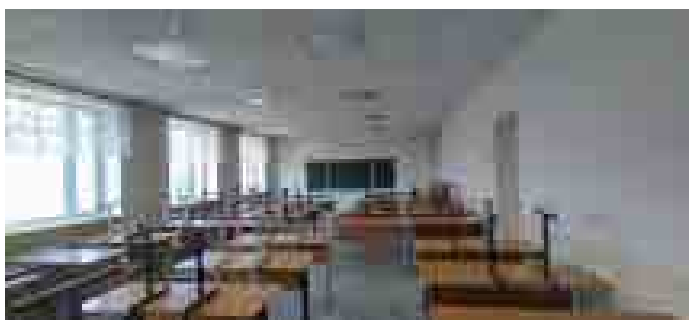
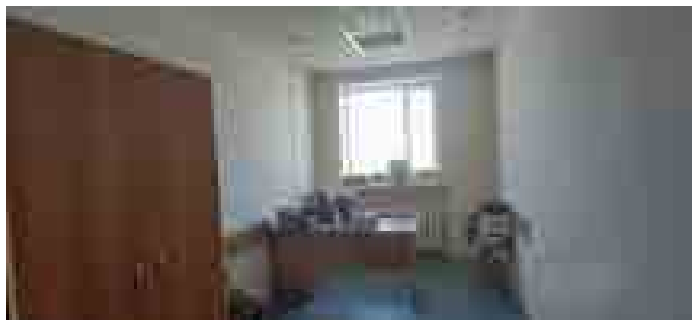
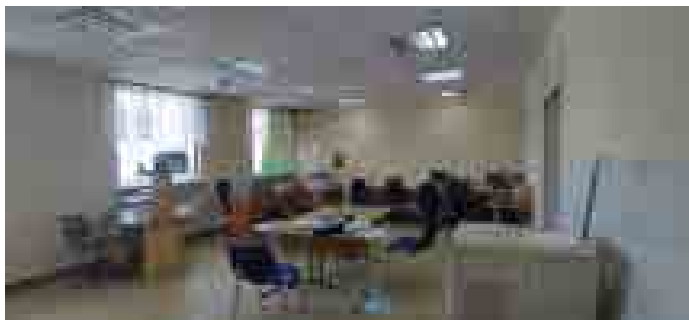
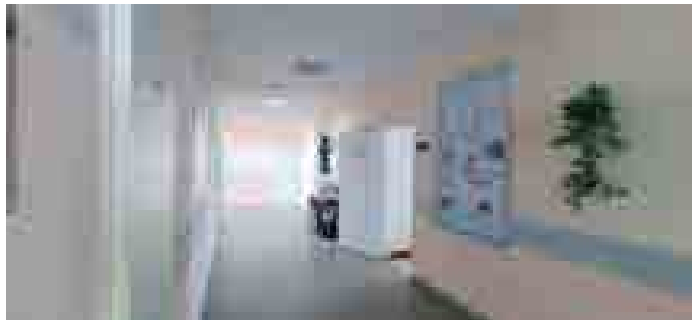
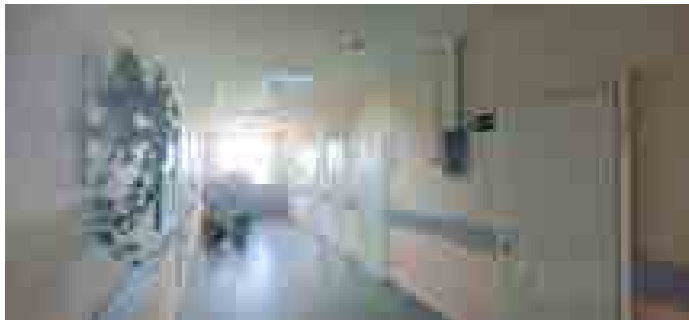
Год постройки	1990
Тип здания	Офисное здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,04 га
Общая площадь	1 800 м²

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Сигнализация

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







Офис (В+), 360 м²

Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., уч5

Гагаринская - 30 мин. на транспорте



360 м² **2 из 3** **Свободно** **В+**
 Площадь Этаж Помещение Класс

Сдается в аренду офис на 2 этаже в отдельностоящем 3-х этажном здании (офисный центр) площадью 360 кв. м. расположено на территории производственного комплекса по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский район, Заводское шоссе, д. 5

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);
- располагается в промышленной части города, офисный центр с арендаторами;
- удобные подъездные пути с Заводского шоссе;
- блок кабинетной системы (19 кабинетов, нарезка 8 кв м, 12 кв м, 18 кв м и 24 кв м);
- два входа;
- качественный, внутренний ремонт на стадии завершения;
- полы плитка, потолки армстронг, стены под покраску, пластиковые окна;
- пожарная и охранная сигнализация, интернет;
- водоснабжение хол/гор. , сан узел на этаже;
- возможность размещения рекламы над входом;
- электрифицировано, мощность до 1 МВт, (возможность увеличения);
- отдельные ворота для въезда в комплекс, огорожен, круглосуточная охрана;
- доступ 24/7 по согласованию;
- парковка;

Стоимость аренды 255 руб. кв. м.

Идеально подходит для офиса компании

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному агенту:
 Яговитова Анастасия

"Регион Бизнес Недвижимость"
 Арт. 19344616

91 800 Р/мес.

Включены коммунальные платежи, УСН;
 без комиссии

+7 917 962-57-59[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес
Недвижимость

Документы проверены



РИЕЛТОР

Анастасия Яговитова

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- 👁️ Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔒 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., уч5

Гагаринская 30 мин. на транспорте



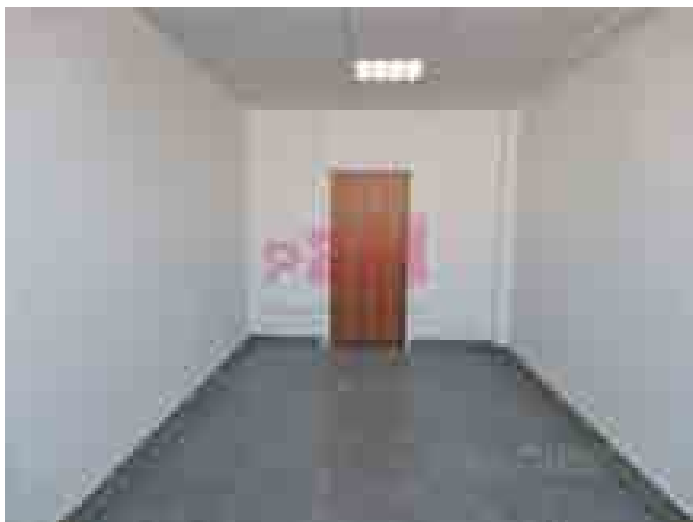
Общая площадь

360 м²

📄 Экспорт

🖨️ Печать

⚠️ Пожаловаться







Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>