



УТВЕРЖДАЮ

Директор  
ООО «Институт оценки и управления»

Н.В. Кондюрин



04.03.2016г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 233-1/16

Экземпляр №1

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** Нежилое помещение (подвал: комнаты №№1-4,13-16,20-22; 1 этаж: 5,5',6,6',7,8,33-39,42,43,48'; 2 этаж: комнаты №№41; 3 этаж комнаты №№32; 4 этаж: комнаты №№1-7,26-37; 5 этаж: комнаты №№40; 6 этаж комнаты №№3,4,6, площадью 1440,90 кв.м; Нежилое помещение (1 этаж : комнаты №№1-4,44-49; 2 этаж: комнаты №№1-11,29-38,42-46,46,47'; 3 этаж: комнаты №№1-8,24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№1-25,27-39,41-48), площадью 2014,40 кв.м;  
Нежилое помещение (подвал: комнаты №№5,7,10,11,22',25), площадью 171,60 кв.м.

**АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:** Самарская область, г.Самара, Советский район, ул.Антонова-Овсеенко, д.53а

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 04.03.2016г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 04.03.2016г.

Самара, 2016 г.



## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №233-1/16

<b>Объект оценки:</b>	Нежилое помещение (подвал: комнаты №№1-4,13-16,20-22; 1 этаж: 5,5',6,6',7,8,33-39,42,43,48'; 2 этаж: комнаты №№41; 3 этаж комнаты №№32; 4 этаж: комнаты №№1-7,26-37; 5 этаж: комнаты №№40; 6 этаж комнаты №№3,4,6, площадью 1440,90 кв.м; Нежилое помещение (1 этаж : комнаты №№1-4,44-49; 2 этаж: комнаты №№1-11,29-38,42-46,46,47'; 3 этаж: комнаты №№1-8,24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№1-25,27-39,41-48), площадью 2014,40 кв.м; Нежилое помещение (подвал: комнаты №№5,7,10,11,22',25), площадью 171,60 кв.м
<b>Месторасположение:</b>	Самарская область, г.Самара, Советский район, ул.Антонова-Овсеенко, д.53а
<b>Оцениваемые права:</b>	Право собственности. Свидетельства о госрегистрации права приведены в Приложении к Основным фактам и выводам по отчету по каждому объекту отдельно
<b>Собственник:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный»
<b>Заказчик:</b>	ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», 107076, г.Москва, ул.Стромынка, д.18, стр.27. ИНН/КПП 7718218817/771801001.
<b>Оценщик:</b>	Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-549-050805/15 от 03 августа 2015 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2015 г. по 18 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999 г. Место нахождения оценщика: 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167.
<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул.Больничная, 20-167, г.Самара, 443096. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: iou@sama.ru. <a href="http://www.ocenka.biz">http://www.ocenka.biz</a> . Полис страхования гражданской ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-549-083849/15 от 31 декабря 2015г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

<b>Основание проведения оценки:</b>	Дополнительное соглашение №03 к договору №20151106/О/ПР от 06 ноября 2015 г
<b>Дата проведения оценки:</b>	04.03.2016г.
<b>Дата составления отчета:</b>	04.03.2016г.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Для расчета доли имущественных паев
<b>Вид стоимости:</b>	Справедливая стоимость

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение площадью 1440,90 кв.м	Не применялся	40 404 488 руб.	33 269 884 руб.
Нежилое помещение площадью 2014,40 кв.м	Не применялся	59 602 776 руб.	48 837 391 руб.
Нежилое помещение площадью 171,60 кв.м	Не применялся	3 320 236 руб.	Не применялся

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

<b>Стоимость, с НДС</b>	<b>99 750 000 рублей</b> <i>Девяносто девять миллионов семьсот пятьдесят тысяч рублей</i>
<b>Стоимость, без НДС</b>	<b>84 533 898 рублей</b>

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик: \_\_\_\_\_



Кондюрин Николай Викторович

**Сводная ведомость расчета стоимости объектов оценки**

Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки, кв.м	Свидетельства о госрегистрации права	Рыночная стоимость, руб.	
			с НДС	без НДС
Нежилое помещение (подвал: комнаты №№1-4,13-16,20-22; 1 этаж: 5,5',6,6',7,8,33-39,42,43,48'; 2 этаж: комнаты №№41; 3 этаж комнаты №№32; 4 этаж: комнаты №№1-7,26-37; 5 этаж: комнаты №№40; 6 этаж комнаты №№3,4,6)	1 440,90	серия 63-АЖ №298335 от 20.03.2012г.	38 980 000	33 033 898
Нежилое помещение (1 этаж : комнаты №№1-4,44-49; 2 этаж: комнаты №№1-11,29-38,42-46,46,47'; 3 этаж: комнаты №№1-8,24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№1-25,27-39,41-48)	2 014,40	серия 63-АЖ №298334 от 20.03.2012г.	57 450 000	48 686 441
Нежилое помещение (подвал: комнаты №№5,7,10,11,22',25)	171,60	серия 63-АЖ №298332 от 20.03.2012г.	3 320 000	2 813 559
<b>Итого:</b>			<b>99 750 000</b>	<b>84 533 898</b>