

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-38-1222

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041 по адресу:
Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул.
Антонова-Овсеенко, д. 53а

по состоянию на 16 декабря 2022 года.
(дата составления отчета: 16 декабря 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 с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041) по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 16 декабря 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 декабря 2022 года без НДС округленно составляет:

70 600 000,00 руб. (Семьдесят миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек.)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 Общая сумма справедливой стоимости приводится информационно. 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	6
1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	6
1.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.4. ОГРАНИЧЕНИЯ (ДОПУЩЕНИЯ)	8
1.5. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	11
2.2. КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	12
2.3. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	13
2.4. КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ	13
2.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	15
2.6. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	17
2.7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	17
2.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	17
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
3.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	19
3.2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	19
3.3. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	19
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	21
4.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	21
4.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	22
4.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
4.4.1. Нежилое помещение с кадастровым номером: 63:01:0908001:450224	
4.4.2. Нежилое помещение с кадастровым номером: 63:01:0908001:401729	
4.4.3. Нежилое помещение с кадастровым номером: 63:01:0908001:404130	
4.5. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
4.5.1. Местоположение на карте г. Самара	37
4.5.2. Определение класса объекта оценки:	40
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	42
5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	42
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	50

5.2.1. Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....	51
5.2.2. Краткое описание г. Самара	51
5.2.3. Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.	56
5.2.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года.....	65
5.2.5. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 75	
5.2.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	75
5.2.7. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	76
5.2.8. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	79
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	80
7. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	84
7.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	84
8. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	87
9. Подходы к оценке объектов недвижимости	88
9.1.1. Рыночный (сравнительный) подход.....	88
9.1.2. Доходный подход.....	90
9.1.3. Затратный подход.....	92
9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	94
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	96
10.1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ	97
10.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	99
10.2.1. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001: 4502	104
10.2.2. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001: 4017	108
10.2.3. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001: 4041	112
10.3. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	116
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	117
11.1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ	118
11.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	120
11.2.1. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001: 4502	127

11.2.2. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4017	131
11.2.3. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4041	135
11.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА	139
11.4.ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК	139
11.5.ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	140
11.6.ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	141
11.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	146
11.8.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	147
11.9.РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	148
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	150
12.1.Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами.....	150
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	153
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	155
15. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	156

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041) по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1440,90	1	Подвал: комнаты №№1-4,13-16, 20-22; 1 этаж: комнаты №№5,5',6,6',7,8,33,34,35,36, 37,38,39,42,43,48'; 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
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22',25
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	1 этаж: комнаты №№ 1-4, 44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8, 24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48

1.2. Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №38 от 28.11.2022 г.

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 I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 16 декабря 2022 года без НДС округленно составляет:

70 600 000,00 руб. (Семьдесят миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек.).

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53 а	1 440,90	1	28 048 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53 а	171,60	1	3 340 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53 а	2 014,40	1	39 212 000,00

1.4. Ограничения (допущения)

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.

В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком. Объем предоставляемой информации определяется п. 5 данного задания на оценку. Заказчик имеет право на выборочное предоставление информации исходя из принципов наличия и достоверности.

Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются оценщиком в отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.

Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объекты оценки. Объекты оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на справедливую стоимость Объектов оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

Мнение оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем дополнительном соглашении. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на справедливую стоимость Объекта оценки.

Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете справедливой стоимости.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались оценщиком при проведении расчетов стоимости.

1.5. Пределы применения полученной итоговой стоимости

Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный».

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	16 декабря 2022 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №38 от 28.11.2022 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №38 от 28.11.2022 г.
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., 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 декабря 2022 года.
Срок проведения оценки:	С 28 ноября 2022 года по 16 декабря 2022 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-38-1222
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	Инвентарный номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1440,90	1	Подвал: комнаты №№1-4,13-16, 20-22; 1 этаж: комнаты №№5,5',6,6',7,8,33,34,35,36, 37,38,39,42,43,48'; 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
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22',25
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	1 этаж: комнаты №№ 1-4, 44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8, 24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48

2.2. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p style="text-align: center;">Филатов Владимир Дмитриевич</p>	<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» №015307-2 от 19 октября 2018 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. • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
--	---

2.3. Сведения о внешних организациях и специалистах

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

2.4. Консолидация активов

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

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

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

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

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ² для целей настоящей оценки.

Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

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

2.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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.

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 ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Осмотр объекта оценки производился представителем Оценщика.

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

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;

2.6. Заявление оценщика

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

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

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


- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «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.


2.8. Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик


_____/Филатов В.Д./


_____/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

3. 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:

3.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

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.).

3.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

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

3.3. Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 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 декабря 2022 года.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

№	Наименование документа	Реквизиты	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №298335 от 20 марта 2012 года	1
2	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №298332 от 20 марта 2012 года	1
3	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №298334 от 20 марта 2012 года	1
4	Технический паспорт помещения	без номера от 25.09.1999 г.	8
5	Технический паспорт помещения	без номера от 05.06.2003 г.	3
6	Технический паспорт помещения	без номера от 25.09.1999 г.	6
7	Поэтажный план	без номера	6
8	Выписка из ЕГРН	06.06.2022 № 99/2022/471611835	4
9	Выписка из ЕГРН	06.06.2022 № 99/2022/471530934	5
10	Выписка из ЕГРН	06.06.2022 № 99/2022/471531512	3
*	ИТОГО		38

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

4.2. Оцениваемые права

Оценивается право общей долевой 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 копиями Выписок из ЕГРН.³

Субъектом права на объект оценки 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..

4.3. 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 Выписок из ЕГРН предоставленных Заказчиком на объект оценки обременения зарегистрированы - доверительное управление.

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в

³ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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.

4.4. Фотографии объекта оценки

4.4.1. Нежилое помещение с кадастровым номером: 63:01:0908001:4502











4.4.2. Нежилое помещение с кадастровым номером: 63:01:0908001:4017



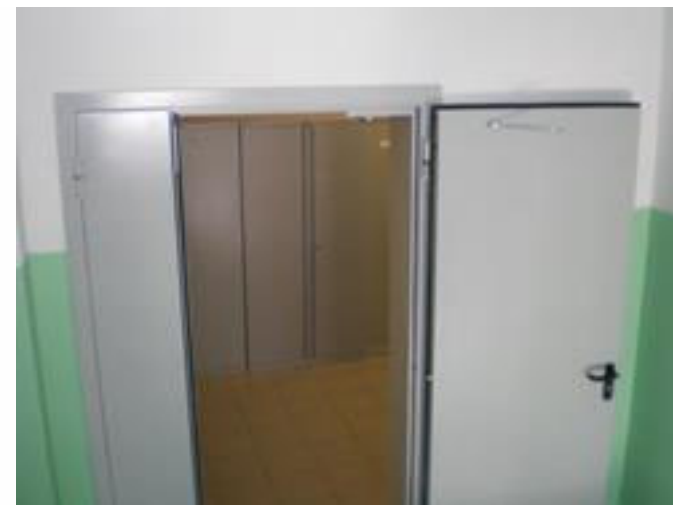
4.4.3. Нежилое помещение с кадастровым номером: 63:01:0908001:4041









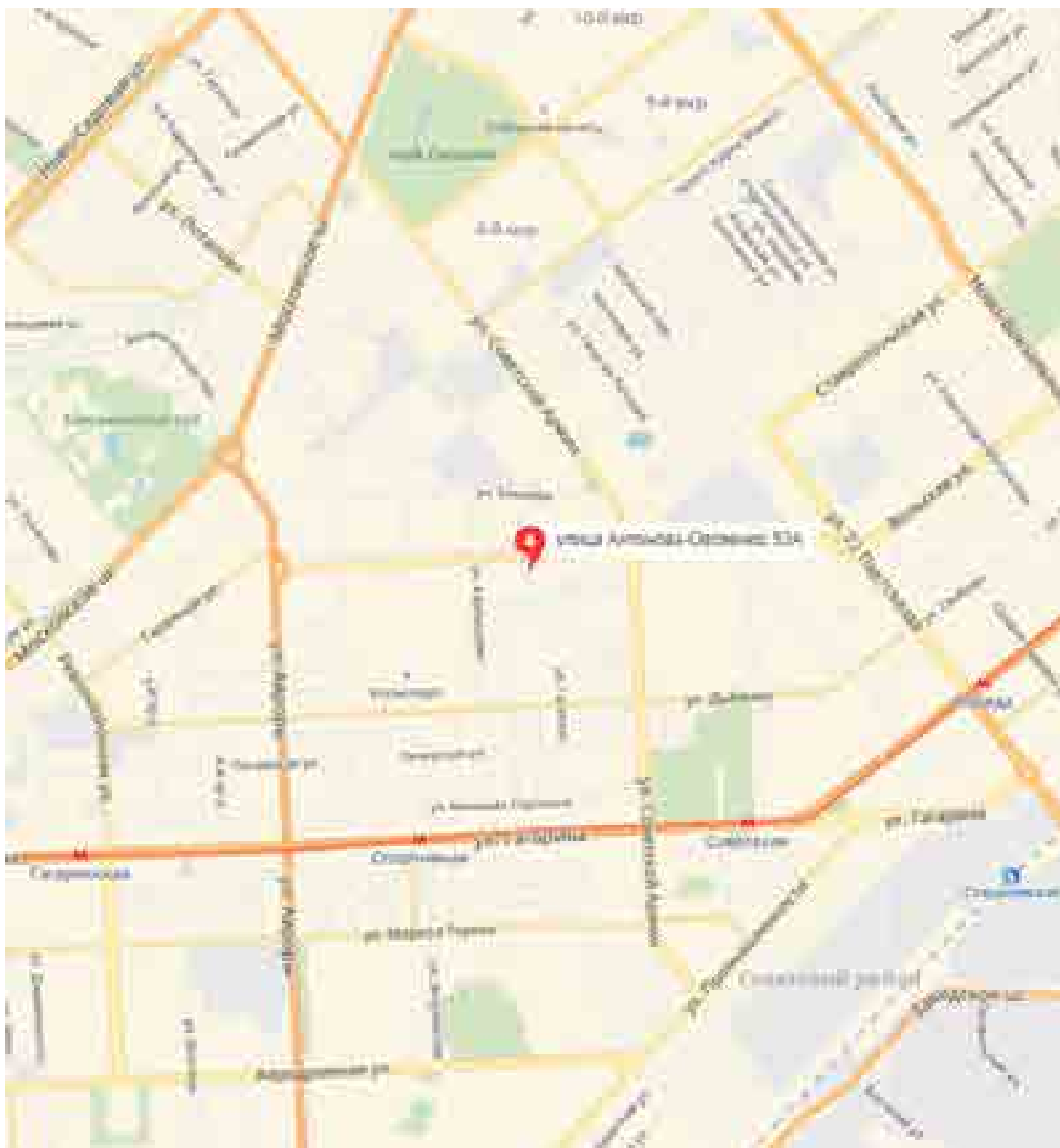




4.5. Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1440,90	1	Подвал: комнаты №№1-4,13-16, 20-22; 1 этаж: комнаты №№5,5',6,6',7,8,33,34,35,36, 37,38,39,42,43,48'; 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
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22',25
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	1-46850 (36:401:001:0046 15000)	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	1 этаж: комнаты №№ 1-4, 44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8, 24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48
	Итого:				3 626,90		



№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	1 440,90	Подвал: комнаты №№1-4,13-16, 20-22; 1 этаж: комнаты №№5,5',6,6',7,8,33,34,35,36,37,38,39,42,43,48'; 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	06.06.2022 № 99/2022/471611835	49 877 329,86
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	171,60	подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22',25	06.06.2022 № 99/2022/471530934	9 370 971,32
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53 а	2 014,40	1 этаж: комнаты №№ 1-4, 44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46',47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8, 24-31,33-35,35'; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-39,41-48	06.06.2022 № 99/2022/471531512	53 194 824,83
	Итого:			3 626,90			112 443 126,01

4.5.2. 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 «С».

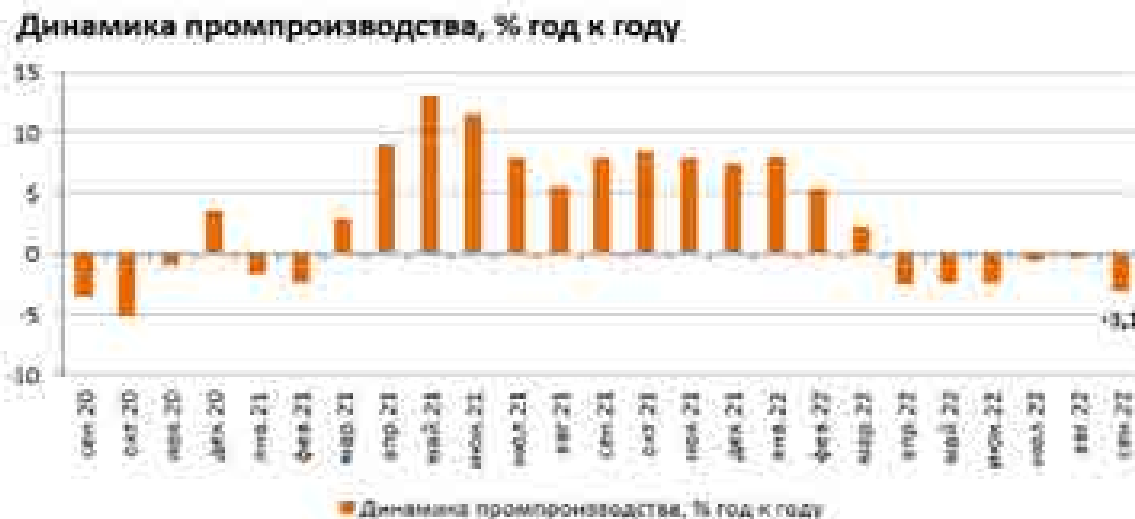
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. 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 Минэкономразвития оценило снижение ВВП России в сентябре 2022 года в 5% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4% в августе (уточнено с 4,1%). По итогам III квартала, по оценкам ведомства, ВВП снизился на 4,4%. В целом за январь-сентябрь снижение ВВП составило 2%. В докладе министерства отмечается, что динамика ВВП близка к прогнозной траектории МЭР, при этом ведомство подтвердило свой прогноз снижения экономики по итогам 2022 года на уровне 2,9%.

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

По данным Росстата, в сентябре 2022 года спад промышленного производства усилился до 3,1% (г/г) после снижения на 0,1% месяцем ранее. При этом по итогам девяти месяцев 2022 года промпроизводство показывает увеличение на 0,4%.



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что сегмент **«Добыча полезных ископаемых»** перешел от роста на 1% в августе к снижению на 1,8% в сентябре. Снижение выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»** ускорилось до 4% после 0,8% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** выпуск перешел к снижению на 1,5% после роста на 1,6% в августе. При этом падение в сегменте **«Водоснабжение»** замедлилось до 7,5% после 9% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % ким. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающее производство	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'22	+1,4	-4,7	0,2	-15,7
Июль'23	+0,9	-1,1	0,5	-14,9
Август'22	+1,0	-0,8	+1,6	0,0
Сентябрь'22	-1,8	-4,0	-1,5	-7,5
Январь-сентябрь'22	+1,9	-0,5	+0,0	-5,5

Таким образом, усилению спада совокупного индекса промышленного производства в сентябре способствовало ухудшение динамики выпуска во всех сегментах промышленности, за исключением «Водоснабжения». Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-сентябрь 2022	Сентябрь 2022 / Сентябрь 2021	Январь-сентябрь 2022 / Январь-сентябрь 2021
Добыча угля, млн тонн	315	-1,5%	-1,6%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	398	+0,6%	+2,8%
Природный газ, млрд м3	428	-26,4%	-12,1%
Сжиженный природный газ, млн тонн	24,1	-0,5%	+11,9%
Мясо скота, млн тонн	2,5	+8,4%	+7,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	8,7	+0,9%	+8,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,1	-0,4%	-7,0%
Текстильные и вязаные изделия, млн штук	26,2	+5,8%	-7,7%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,2	+4,9%	+7,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	20,4	-4,5%	+4,6%
Цемент, млн тонн	47,7	+0,6%	+5,7%
Бетон товарный, млн м3	40,7	+2,7%	+10,8%
Прокат готовый, млн тонн	46,3	-0,9%	-4,5%
Трубы стальные, млн тонн	9,5	+18,7%	+17,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	349,0	-77,4%	-85,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	103,0	-43,8%	-20,4%

В добывающем сегменте динамика преимущественно негативная. Отметим падение добычи природного газа на 26,4% в сентябре (при этом по итогам девяти месяцев снижение

добычи составляет 12,1%). **Добыча угля** показала в сентябре умеренное сокращение на 1,5%, при этом с начала года динамика сопоставимая: отмечается снижение добычи на 1,6%. В то же время добыча **нефти и СПГ** не претерпела существенных изменений (по итогам девяти месяцев отмечается рост добычи СПГ на 11,9%, добычи нефти – на 2,8%).

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем производство **мяса скота** в сентябре выросло на 8,4% (с начала года рост выпуска составляет 7,2%), в то время как выпуск мяса птицы увеличился всего на 0,9% (за девять месяцев данная позиция показывает увеличение выпуска на 3,2%). В отличие от мясной продукции, выпуск **рыбы** в августе показал слабое сокращение на 0,4%, а по итогам января-сентября производство снизилось на 7%. Динамика производства **стройматериалов** оказалась разнонаправленной. При этом наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска **керамического кирпича** (+4,9%), а рост с начала года составляет 7,9%. В свою очередь, самую негативную динамику производства показали **блоки и прочие сборные изделия** (-4,5% в сентябре, при этом с начала года отмечается рост на 4,6%).

В тяжелой промышленности динамика выпуска была преимущественно отрицательной. Исключением выступило производство **стальных труб**, которое выросло в сентябре на 18,7% (а с начала года показывает рост на 17,1%). В остальном, производство **готового проката** упало в сентябре на 9,9%. По итогам девяти месяцев 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 4,9%. В производстве **легковых автомобилей** ситуация с выпуском остается критической. Так, падение выпуска легковых авто составило 77,4%, в то время как падение производства **грузовых автомобилей** в сентябре вновь резко ускорило до 43,8% после снижения на 2,6% месяцем ранее. С начала года падение выпуска **легковых авто** показывает 65,9%, а падение производства **грузовых авто** – 20,4%. Такая динамика по-прежнему обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России заводах, принадлежащих мировым автоконцернам.

В конце октября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2022 года. Этот показатель составил 20,88 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 17,65 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 18,3%.

Показатель	Январь-август 2022 г.	Справочно: Январь-август 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+20 884,5	+17 648,8
Доля убыточных предприятий	28,9%	27,8%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-августе 2022 г., млрд руб.	Январь-август 2022 г. / Январь-август 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+479,6	+16,2%
Добыча полезных ископаемых	+4 744,9	+6,2%
Обрабатывающие производства	+6 351,9	+17,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+814,7	+18,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+649,4	+4,5%
Водоснабжение	+54,6	-8,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 841,6	+31,1%
Строительство	+314,6	+ в 4,2 раза
Транспортировка и хранение	+1 222,4	+67,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+21,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-30,8	-
Информация и связь	+256,7	-29,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	50,2	+79,3%

В отчетном периоде подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали, как и прежде, положительный сальдированный финансовый результат. Не вызвал удивления и традиционный сальдированный убыток сектора **Почтовая связь и курьерская деятельность**, который составил 30,8 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде его увеличили. В **Сельском хозяйстве** за восемь месяцев рост результата составил 16,2% (за январь-июль рост составлял 26,7%). **Добывающие предприятия** увеличили свой финансовый результат на 6,2% (при этом темп роста замедлился с 15,1% по итогам семи месяцев). **Строительство**, имеющее невысокую базу показателя, нарастило свой финансовый результат в 4,2 раза (по итогам семи месяцев рост составлял 4,1 раза). Также значительный рост с учетом своей базы продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (наряду с **Добычей**, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату). Они нарастили сальдированный финансовый результат на 17,8% и 31,1% соответственно. С другой стороны отрасли **Информация и связь**, а также **Водоснабжение** отразили снижение сальдированного финансового результата (на 30,2% и 8,7% соответственно, при этом снижение замедлилось с 41,1% и 14,4% соответственно по итогам января-июля).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в октябре традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен в усеченном виде (без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

В своем обзоре из ключевых тенденций сентября ЦБ отмечает значительный рост **корпоративного кредитования** (портфель вырос на 2,5% или 1,3 трлн руб.), причем такой высокий рост сохраняется второй месяц подряд. В основном росли кредиты в рублях у компаний из широкого круга отраслей (нефть и газ, металлургия, розничная торговля, транспорт, химическая промышленность). Что же касается **розничного кредитования**, то оно выросло на 1,6% после увеличения на 1,7% в августе. Основным драйвером розничного кредитования оставалась ипотека – по предварительным данным, ее прирост в сентябре составил 2,4%, что выше среднемесячного уровня 2021 года. Выдачи выросли на 13% (518 млрд руб.), при этом вторичный рынок рос быстрее первичного (15% против 11%).

Со стороны **привлечения средств** отметим увеличение **средств юридических лиц** на 2,3% (+0,9 трлн руб.). При этом сохраняется тенденция роста рублевых остатков при сокращении валютных, в том числе из-за конвертации отдельными клиентами своих средств из валюты в рубли. В основном приток обеспечили компании из нефтегазовой отрасли на фоне высоких цен на энергоносители. Что касается **средств населения**, то их объем снизился на 1,4% (-458 млрд руб.). При этом Банк России отмечает, что отток пришелся на вторую половину сентября, когда увеличилось количество уехавших из страны людей, которые брали с собой наличные деньги. Вместе с тем, прирост средств населения на счетах эскроу ускорился до 2,6% (+101 млрд руб.) после 1,7% в августе на фоне роста ипотечных выдач.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что в течение большей части октября 2022 года наблюдались низкие темпы недельной инфляции, от 0,02% до 0,08%. За весь октябрь цены увеличились на 0,18%. По итогам десяти месяцев цены выросли на 10,7%, а в годовом выражении рост цен замедлился до 12,6% после 13,7% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Июль	0,31%	-0,39%
Август	0,17%	-0,52%
Сентябрь	0,60%	0,05%
Октябрь	1,11%	0,18%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на увеличение средней цены на нефть по итогам октября по отношению к сентябрю, курс рубля за это время ослаб, при этом к концу месяца значение составило 61,5 руб. после 57,4 руб. месяцем ранее.

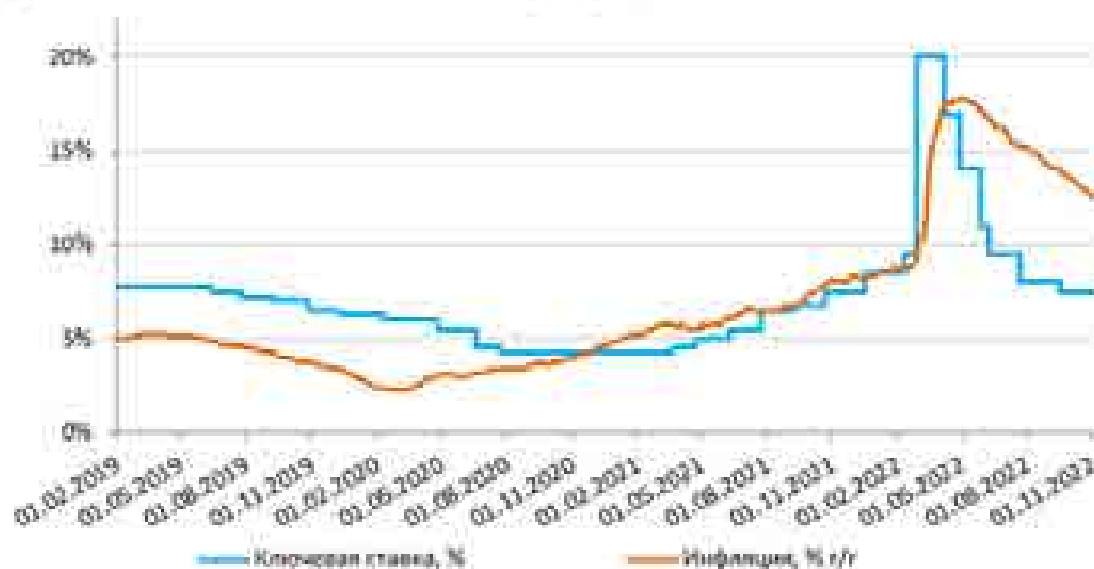
Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июль '22	51,2	61,3	58,2
Август '22	61,3	60,4	60,4
Сентябрь '22	60,4	57,4	59,8
Октябрь '22	57,4	61,5	61,1

Отметим, что 28 октября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение о сохранении ключевой ставки на уровне 7,5% годовых. По итогам заседания было отмечено, что текущие темпы прироста потребительских цен в целом остаются низкими, способствуя дальнейшему замедлению годовой инфляции. Инфляционные ожидания населения и бизнеса находятся на повышенном уровне и несколько выросли по сравнению с летними месяцами. Прогноз по инфляции на конец 2022 года был уточнен ЦБ до 12-13% (ранее диапазон составлял 12-15%) и он учитывает, в том числе, перенос сроков индексации тарифов ЖКХ, которая пройдет в конце текущего года. Кроме того, по оценкам Банка России, частичная мобилизация будет сдерживающим фактором для динамики потребительского спроса и инфляции на горизонте ближайших месяцев. Однако в последующем ее эффекты будут проинфляционными за счет усиления ограничений на стороне предложения.

Отметим, что курс доллара не отреагировал значимым образом на решение Совета директоров по ключевой ставке.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в сентябре сведений о внешней

торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-сентября 2022 года.

Показатель	Январь-сентябрь 2021	Январь-сентябрь 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	75,3	198,4	> в 2,6 раза
Баланс товаров и услуг	107,8	238,0	> в 2,2 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («+» - дефицит)	-32,7	-39,6	+21,1%
	111,21	111,22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	624,2	547,2	-12,3%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России выросло в 2,6 раза по сравнению с аналогичным периодом 2021 года и составило \$198,4 млрд. Определяющую роль в динамике текущего счета платежного баланса сыграло положительное сальдо баланса товаров и услуг, превысившее на \$130,2 млрд показатель за аналогичный период прошлого года на фоне благоприятной ценовой конъюнктуры основных товаров российского экспорта и снижения стоимости объемов импорта. При этом совокупный дефицит прочих компонентов текущего счета также вырос, в том числе, за счет снижения полученных инвестиционных доходов и трансфертов от нерезидентов.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 ноября на годовом окне их объем снизился на 12,3% до \$547,2 млрд.

Выводы:

- **ВВП по итогам сентября 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 5% после сокращения на 4% в августе. По итогам девяти месяцев 2022 года ВВП сократился на 2%;**
- **Промпроизводство в сентябре 2022 года в годовом выражении сократилось на 3,1% после снижения на 0,1% в августе, при этом по итогам января-сентября промпроизводство все еще показывает увеличение на 0,4%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-августе 2022 года составил 20,9 трлн руб., показав рост на 18,3% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;**
- **На потребительском рынке в октябре 2022 года цены подросли на 0,18% после увеличения цен на 0,05% в сентябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 12,6% после 13,7% по состоянию на 1 октября. За десять месяцев 2022 года инфляция составила 10,7%;**

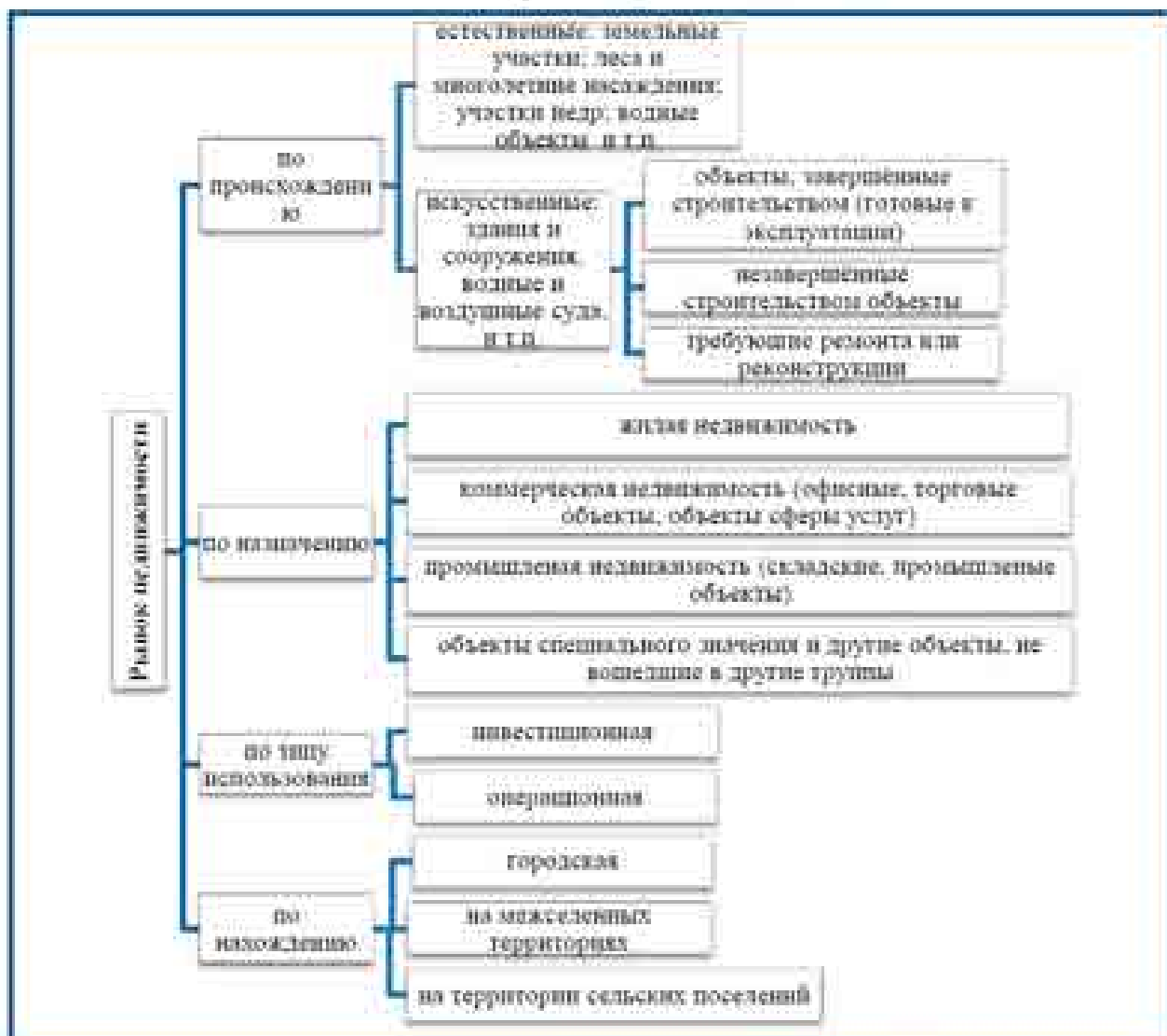
- ***Среднее значение курса доллара США в октябре 2022 года увеличилось до 61,1 руб. после 59,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара составил 61,5 руб.;***
- ***Значение ключевой ставки по итогам заседания Совета директоров Банка России, состоявшегося 28 октября, было сохранено на уровне 7,5% годовых;***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам девяти месяцев 2022 года выросло в 2,6 раза до \$198,4 млрд;***
- ***Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 ноября на годовом окне сократился на 12,3% и составил \$547,2 млрд.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_oktyabr_2022/

5.2. 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.

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 5.2 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 5.3 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:

Сайт администрации г.о Самара <http://city.samara.ru>

Сайт службы государственной статистики <http://www.gks.ru/>

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

5.2.3. 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 5.1 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 5.2 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:

- Долопный переулор, 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>

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

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



Самара¹ (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 **3,7** млн человек.

Расположен на левом берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё рек Самара (откуда название города) и Сока. Впервые название реки Самара 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 (39 638); образован 7 августа 1955 года.
- Ленинский район (60 365); основан в 1918 году, а сегодняшнее название получил в 1938 году.
- Железнодорожный район (88 424); 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.

¹<https://ru.wikipedia.org/wiki/Самара>

- Промышленный район (269 639) образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (222 498) образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Красноглинский район (100 252) образован 22 февраля 1952 года.

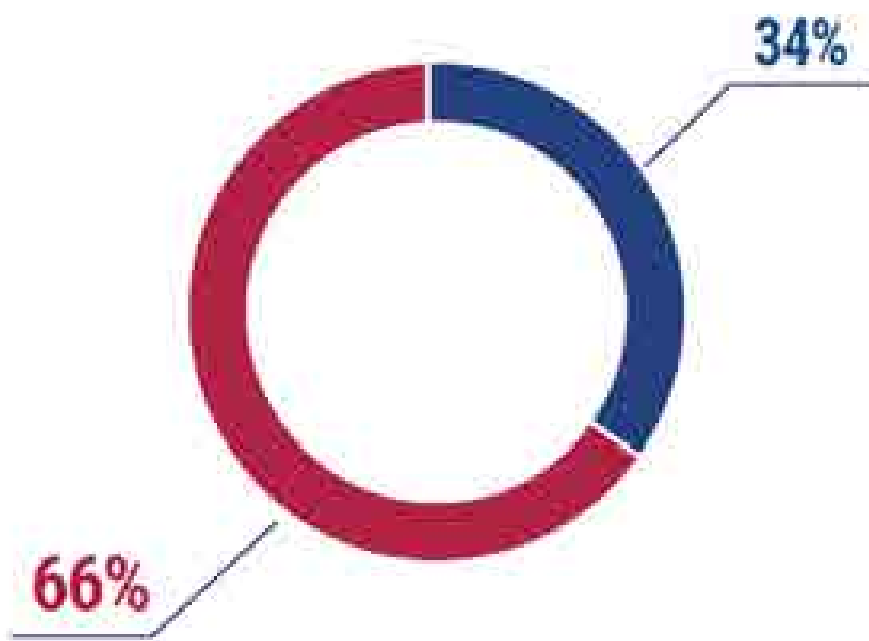


Рисунок 1. Административно-территориальное деление г. Самара

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

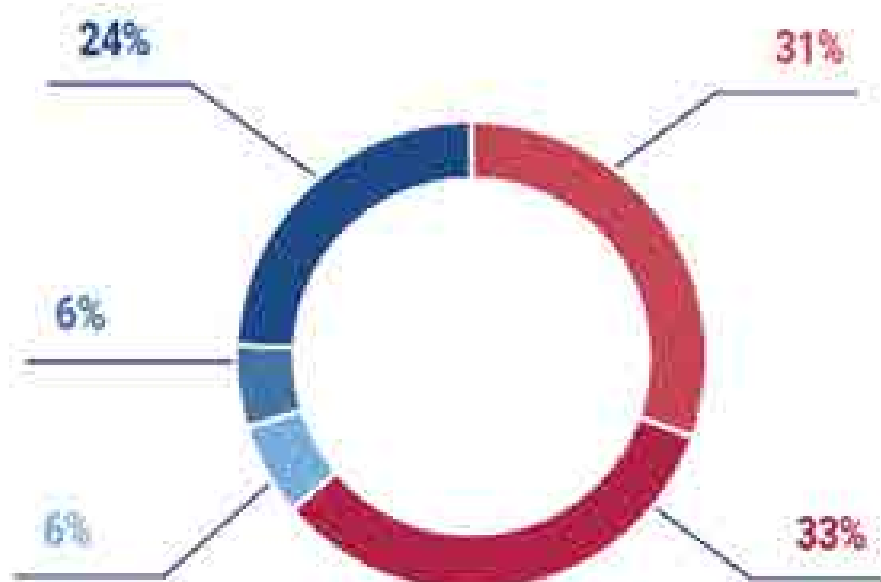


■ Аренда – 66% ■ Продажа – 34%

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

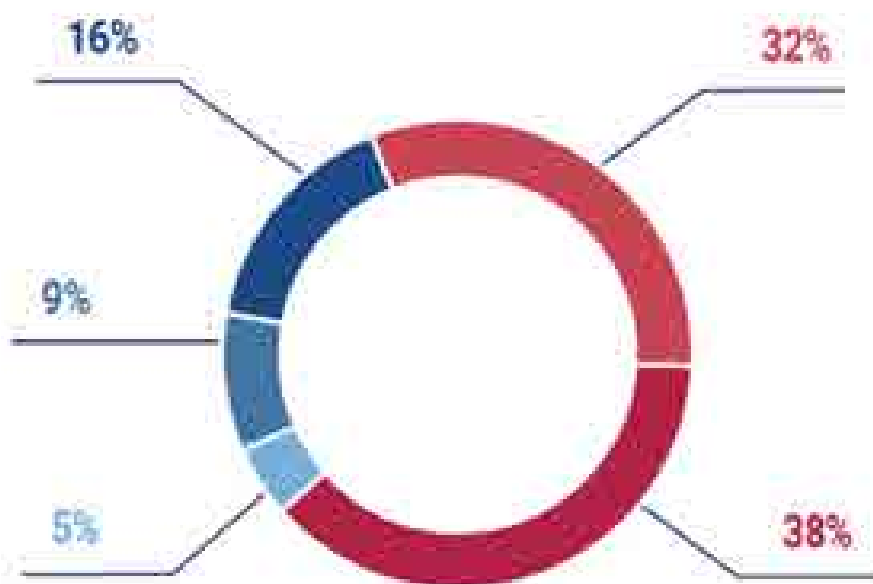
Рисунок 3. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года.

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:

Округ 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	7 200	65 000	6 269
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	37 985	5 974	38 462	6 750	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	2 518	9 130	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	23 500	4 200
Советский район	30 214	2 610	20 934	2 400
Промышленный район	30 130	3 442	36 111	3 900
Кировский район	12 233	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 – **72 355** 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 **8 410** рублей в год, наименьшая в Железнодорожном районе – **5 430** 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 рублей 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 – 4 127 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 населенного 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	83 308	2 400	12 000
Самарский район	13 187	167 910	1 705	18 900	8 865	146 532	1 705	29 334
Ленинский район	18 333	158 000	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	1 300	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	12 800	80 000	1 200	15 334	3 700	155 029	1 200	15 234
Красноглинский район	15 831	159 091	2 400	12 000	4 643	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	188 889	2 480	24 000	4 042	39 900	1 617	4 200
Самарский район	13 187	162 443	1 705	36 000	12 759	42 105	960	10 213
Ленинский район	11 298	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	383 142	2 334	28 800	27 316	92 593	4 560	14 400
Советский район	6 867	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	155 029	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	1 792	7 200

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	52 083	880	8 160
Самарский район	13 187	78 947	960	10 213
Ленинский район	36 225	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	68 421	1 200	11 049
Кировский район	6 243	65 000	300	15 334
Красноглинский район	-	-	600	11 954

Таблица 2. Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам города Самары в 1-м 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 **1 200** 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 **3 700** 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/>

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

5.2.5. 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.).

5.2.6. 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;

5.2.7. 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*	https://www.avito.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.	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 53А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3
8	Площадь, кв.м.	381,00	242,00	612,20	129,00	2 660,00
9	Стоимость, руб. с НДС	12 000 000,00	6 000 000,00	20 000 000,00	4 900 000,00	68 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	31 496,06	24 793,39	32 669,06	37 984,50	25 563,91

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-38-1222
 Глава 5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

11	Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без НДС
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	31 496,06	20 661,16	27 224,22	31 653,75	25 563,91
13	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)
14	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
15	Этаж расположения	2	2	2	3	5
16	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_381_m_2313031923	https://samara.cian.ru/sale/commercial/255246098/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/270402220/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/233756759/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/274006545/

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.

5.2.8. 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 20 000 руб. за один квадратный метр до 32 000 руб. за один квадратный метр без учета НДС.

6. 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.

7. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

- 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.

7.1. Общие понятия и определения

Рыночная стоимость	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 (<i>Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3</i>)
Полное право собственности	<p>понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>).</p>

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

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

8. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

9. Подходы к оценке объектов недвижимости

Согласно п. 1 ФСО V:

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

9.1.1. 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. 4 ФСО V сравнительный подход - Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

9.1.2. Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-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. 11 ФСО V **доходный подход** - Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). (пункты 14 - 23 ФСО V).

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.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

9.1.3. Затратный подход

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

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

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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).

9.2. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

Затратный подход, 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 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 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 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.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

10.1. Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.avito.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.	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 53А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3
8	Площадь, кв.м.	381,00	242,00	612,20	129,00	2 660,00
9	Стоимость, руб. с НДС	12 000 000,00	6 000 000,00	20 000 000,00	4 900 000,00	68 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	31 496,06	24 793,39	32 669,06	37 984,50	25 563,91
11	Условия финансирования	За счет собственных средств, безналичный платеж, без НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без НДС
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	31 496,06	20 661,16	27 224,22	31 653,75	25 563,91

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-38-1222
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502, 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

13	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)
14	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
15	Этаж расположения	2	2	2	3	5
16	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_381_m_2313031923	https://samara.cian.ru/sale/commercial/255246098/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/270402220/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/233756759/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/274006545/

**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:

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» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 454, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 6,0-15,0% в меньшую сторону.

Таблица 454. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,11	0,05	0,17
2	Санкт-Петербург	0,07	0,03	0,07
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,06	0,15
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,08	0,04	0,13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,05	0,13

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

Учитывая вышеизложенное Оценщик принимает размер корректировки на торг. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 454.

Оценщик принимает размер корректировки на торг **-11,00%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Декабрь 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 непосредственной близости друг от друга, в результате чего данная корректировка не применялась.

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:



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

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

Корректировка на состояние отделки 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 этаж расположения

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

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

Таблица 276. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г. Москва и Санкт-Петербург), аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.19	1.47
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.14	1.41
	цоколь	0.84	0.88	1.00	1.23
	подвал	0.68	0.71	0.81	1.00

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

Корректировка на этаж расположения вводилась для помещения с кадастровым номером 63:01:0908001:4017, т.к. данное помещение расположено в подвале, для остальных объектов оценки введение корректировки не требуется.

10.2.1. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4502

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 53А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		12 000 000	6 000 000	20 000 000	4 900 000	68 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 440,90	381,00	242,00	612,20	129,00	2 660,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		31 496,06	24 793,39	32 669,06	37 984,50	25 563,91
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		31 496,06	20 661,16	27 224,22	31 653,75	25 563,91
5	Среднее значение, руб./кв.м		27 319,82				
	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		31 496,06	20 661,16	27 224,22	31 653,75	25 563,91
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Корректировка ед. цены		-3 464,57	-2 272,73	-2 994,66	-3 481,91	-2 812,03
	Скорректированная ед. цена		28 031,49	18 388,43	24 229,56	28 171,84	22 751,88
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		28 031,49	18 388,43	24 229,56	28 171,84	22 751,88
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		28 031,49	18 388,43	24 229,56	28 171,84	22 751,88
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсенко, 53А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 031,50	18 388,40	24 229,60	28 171,80	22 751,90
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		28 031,50	18 388,40	24 229,60	28 171,80	22 751,90
12	Площадь, кв.м	1 440,90	381,0	242,0	612,2	129,0	2 660,0
	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	0,5668	0,6729	0,7135	0,6330	0,7738	0,5237
	Корректировка		-15,77%	-20,56%	-10,46%	-26,75%	8,23%
	Корректировка ед. цены		-4 420,57	-3 780,66	-2 534,42	-7 535,96	1 872,48
	Скорректированная ед. цена		23 610,93	14 607,74	21 695,18	20 635,84	24 624,38
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		23 610,93	14 607,74	21 695,18	20 635,84	24 624,38
	Этаж расположения	1 и выше	2	2	2	3	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		23 610,93	14 607,74	21 695,18	20 635,84	24 624,38
	Среднее значение, руб./кв.м		21 034,81				
14	Коэффициент вариации		18,63%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-7 885,1	-6 053,4	-5 529,0	-11 017,9	-939,5
17	Относительная величина внесенных корректировок		-25,04%	-24,42%	-16,92%	-29,01%	-3,68%
		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		4 722,19	2 921,55	4 339,04	4 127,17	4 924,88
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	21 034,83					

10.2.2. Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4017

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 53А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		12 000 000	6 000 000	20 000 000	4 900 000	68 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	171,60	381,00	242,00	612,20	129,00	2 660,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		31 496,06	24 793,39	32 669,06	37 984,50	25 563,91
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		31 496,06	20 661,16	27 224,22	31 653,75	25 563,91
5	Среднее значение, руб./кв.м		27 319,82				
	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		31 496,06	20 661,16	27 224,22	31 653,75	25 563,91
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Корректировка ед. цены		-3 464,57	-2 272,73	-2 994,66	-3 481,91	-2 812,03
	Скорректированная ед. цена		28 031,49	18 388,43	24 229,56	28 171,84	22 751,88
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		28 031,49	18 388,43	24 229,56	28 171,84	22 751,88
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		28 031,49	18 388,43	24 229,56	28 171,84	22 751,88
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсенко, 53А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 031,50	18 388,40	24 229,60	28 171,80	22 751,90
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		28 031,50	18 388,40	24 229,60	28 171,80	22 751,90
12	Площадь, кв.м	171,60	381,0	242,0	612,2	129,0	2 660,0
	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	0,7459	0,6729	0,7135	0,6330	0,7738	0,5237
	Корректировка		10,85%	4,54%	17,84%	-3,61%	42,43%
	Корректировка ед. цены		3 041,42	834,83	4 322,56	-1 017,00	9 653,63
	Скорректированная ед. цена		31 072,92	19 223,23	28 552,16	27 154,80	32 405,53
13	Тип отделки	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-3 107,29	-1 922,32	-2 855,22	-2 715,48	-3 240,55
	Скорректированная ед. цена		27 965,63	17 300,91	25 696,94	24 439,32	29 164,98
	Этаж расположения	подвал	2	2	2	3	5
	Корректировка		-29,00%	-29,00%	-29,00%	-29,00%	-29,00%
	Корректировка ед. цены		-8 110,03	-5 017,26	-7 452,11	-7 087,40	-8 457,84
	Скорректированная ед. цена		19 855,60	12 283,65	18 244,83	17 351,92	20 707,14
	Среднее значение, руб./кв.м		17 688,63				
14	Коэффициент вариации		18,63%				
15	Число внесенных корректировок	20,00	4	4	4	4	4

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-11 640,5	-8 377,5	-8 979,4	-14 301,8	-4 856,8
17	Относительная величина внесенных корректировок		-36,96%	-33,79%	-27,49%	-37,65%	-19,00%
		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		3 971,12	2 456,73	3 648,97	3 470,38	4 141,43
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	17 688,63					

10.2.3. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0908001:4041

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсенко, 53А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		12 000 000	6 000 000	20 000 000	4 900 000	68 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 014,40	381,00	242,00	612,20	129,00	2 660,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		31 496,06	24 793,39	32 669,06	37 984,50	25 563,91
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		31 496,06	20 661,16	27 224,22	31 653,75	25 563,91
5	Среднее значение, руб./кв.м		27 319,82				
	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		31 496,06	20 661,16	27 224,22	31 653,75	25 563,91
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%

	Корректировка ед. цены		-3 464,57	-2 272,73	-2 994,66	-3 481,91	-2 812,03
	Скорректированная ед. цена		28 031,49	18 388,43	24 229,56	28 171,84	22 751,88
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		28 031,49	18 388,43	24 229,56	28 171,84	22 751,88
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		28 031,49	18 388,43	24 229,56	28 171,84	22 751,88
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсенко, 53А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70П	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 031,50	18 388,40	24 229,60	28 171,80	22 751,90
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		28 031,50	18 388,40	24 229,60	28 171,80	22 751,90
12	Площадь, кв.м	2 014,40	381,0	242,0	612,2	129,0	2 660,0
	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	0,5429	0,6729	0,7135	0,6330	0,7738	0,5237
	Корректировка		-19,32%	-23,91%	-14,23%	-29,84%	3,67%
	Корректировка ед. цены		-5 415,69	-4 396,67	-3 447,87	-8 406,47	834,99
	Скорректированная ед. цена		22 615,81	13 991,73	20 781,73	19 765,33	23 586,89
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		22 615,81	13 991,73	20 781,73	19 765,33	23 586,89
	Этаж расположения	1 и выше	2	2	2	3	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		22 615,81	13 991,73	20 781,73	19 765,33	23 586,89
	Среднее значение, руб./кв.м		20 148,30				
14	Коэффициент вариации		18,63%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-8 880,3	-6 669,4	-6 442,5	-11 888,4	-1 977,0
17	Относительная величина внесенных корректировок		-28,19%	-26,90%	-19,72%	-31,30%	-7,73%
		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		4 523,16	2 798,35	4 156,35	3 953,07	4 717,38
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	20 148,31					

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднее квадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается⁴.

⁴ Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

10.3. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1 440,90	21 034,83	1,00	1 440,90	30 309 086,55
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	17 688,63	1,00	171,60	3 035 368,91
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	20 148,31	1,00	2 014,40	40 586 755,66
	Итого:			3626,90				73 931 211,12

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 16 декабря 2022 года без НДС составляет:

73 931 211,12 руб. (Семьдесят три миллиона девятьсот тридцать одна тысяча двести одиннадцать рублей 12 копеек.)

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

11.1. Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	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.	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, пер. Юрия Павлова, 7а	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. 9,10,11, Ново- Вокзальная ул., 130	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 141	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е
8	Площадь, кв.м.	282,00	2 660,00	712,00	523,00	183,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	4 800,00	4 320,00	5 400,00	5 161,00	5 410,00
10	Условия финансирования	ставка не включает НДС	ставка не включает НДС	ставка не включает НДС	ставка не включает НДС	ставка не включает НДС
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	4 800,00	4 320,00	5 400,00	5 161,00	5 410,00
12	Состав арендной ставки	Базовая	Базовая	Базовая	Базовая	Включены коммунальные платежи
13	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-38-1222
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

14	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
15	Этаж расположения	3	5	3	2	3
16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/commercial/279441265/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/274006541/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/264467844/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/279916031/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/276870293/

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

11.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 466 корректировка составляет, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 5,0-13,0% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-9,00%**.

Таблица 466. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0 07	0 02	0 13
2	Санкт-Петербург	0 04	0 01	0 07
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0 09	0 05	0 13
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0 07	0 03	0 11
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0 09	0 05	0 13

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Декабрь 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 подобранного объекта-аналога.

Ставки аренды на площади могут значительно различаться в зависимости от местоположения, которое определяется характером окружающей застройки, престижностью района и другими факторами. Все Аналоги 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 сходные типы объектов. Корректируемые коэффициенты и ставки для сравнительного подхода. Полная версия

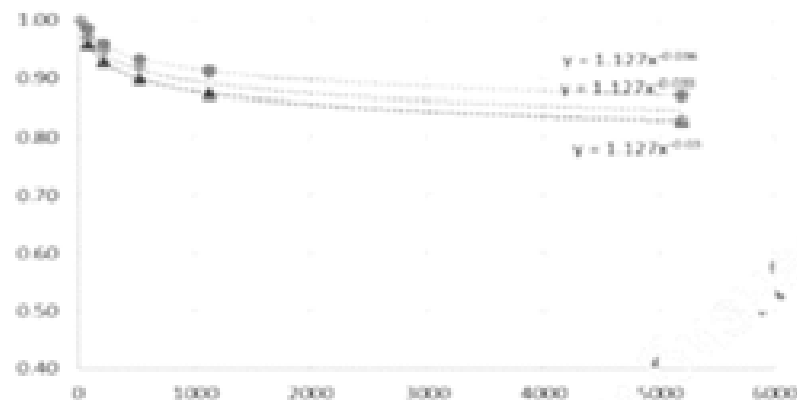


Рисунок 136. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1 000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки.
 Доверительный интервал.

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.

Корректировка на этаж расположения

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

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

Таблица 276. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г. Москва и Санкт-Петербург), аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.19	1.47
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.14	1.41
	цоколь	0.84	0.88	1.00	1.23
	подвал	0.68	0.71	0.81	1.00

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

Корректировка на этаж расположения вводилась для помещения с кадастровым номером 63:01:0908001:4017, т.к. данное помещение расположено в подвале, для остальных объектов оценки введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-38-1222
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А. , табл. 6, доля коммунальных расходов составляет 13,9%.

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%

11.2.1. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4502

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, пер. Юрия Павлова, 7а	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. 9,10,11, Ново-Вокзальная ул., 130	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 141	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		4 800	4 320	5 400	5 161	5 410
3	Площадь объекта, кв.м	1 440,90	282,00	2 660,00	712,00	523,00	183,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		4 800,00	4 320,00	5 400,00	5 161,00	5 410,00
	Состав арендной ставки		Базовая	Базовая	Базовая	Базовая	Включены коммунальные платежи
	Доля расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,139
	Величина расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	751,99
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 800,00	4 320,00	5 400,00	5 161,00	4 658,01
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 867,80				
	Коэффициент вариации		8,70%				
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		4 800,00	4 320,00	5 400,00	5 161,00	4 658,01
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-432,00	-388,80	-486,00	-464,49	-419,22
	Скорректированная ед. цена		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,51	4 238,79
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		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,51	4 238,79
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		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,51	4 238,79
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, пер. Юрия Павлова, 7а	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. 9,10,11, Ново-Вокзальная ул., 130	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 141	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е

	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		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,50	4 238,80
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,50	4 238,80
12	Площадь, кв.м	1 440,90	282,0	2 660,0	712,0	523,0	183,0
	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	0,8865	0,9355	0,8688	0,9074	0,9167	0,9490
	Корректировка		-5,24%	2,04%	-2,30%	-3,29%	-6,59%
	Корректировка ед. цены		-228,88	80,20	-113,02	-154,51	-279,34
	Скорректированная ед. цена		4 139,12	4 011,40	4 800,98	4 541,99	3 959,46
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		4 139,12	4 011,40	4 800,98	4 541,99	3 959,46
16	Этаж расположения	1 и выше	3	5	3	2	3
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 139,12	4 011,40	4 800,98	4 541,99	3 959,46

	Среднее значение, руб./кв.м		4 290,59				
14	Коэффициент вариации		8,52%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-660,9	-308,6	-599,0	-619,0	-698,6
17	Относительная величина внесенных корректировок		-13,77%	-7,14%	-11,09%	-11,99%	-12,91%
		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		827,82	802,28	960,20	908,40	791,89
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	4 290,59					

11.2.2. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4017

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, пер. Юрия Павлова, 7а	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. 9,10,11, Ново-Вокзальная ул., 130	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 141	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		4 800	4 320	5 400	5 161	5 410
3	Площадь объекта, кв.м	171,60	282,00	2 660,00	712,00	523,00	183,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		4 800,00	4 320,00	5 400,00	5 161,00	5 410,00
	Состав арендной ставки		Базовая	Базовая	Базовая	Базовая	Включены коммунальные платежи
	Доля расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,139
	Величина расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	751,99
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 800,00	4 320,00	5 400,00	5 161,00	4 658,01
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 867,80				
	Коэффициент вариации		8,70%				
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		4 800,00	4 320,00	5 400,00	5 161,00	4 658,01
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-432,00	-388,80	-486,00	-464,49	-419,22
	Скорректированная ед. цена		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,51	4 238,79
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		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,51	4 238,79
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		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,51	4 238,79
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, пер. Юрия Павлова, 7а	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. 9,10,11, Ново-Вокзальная ул., 130	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 141	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е

	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		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,50	4 238,80
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,50	4 238,80
12	Площадь, кв.м	171,60	282,0	2 660,0	712,0	523,0	183,0
	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	0,9510	0,9355	0,8688	0,9074	0,9167	0,9490
	Корректировка		1,66%	9,46%	4,80%	3,74%	0,21%
	Корректировка ед. цены		72,51	371,89	235,87	175,65	8,90
	Скорректированная ед. цена		4 440,51	4 303,09	5 149,87	4 872,15	4 247,70
13	Тип отделки	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-444,05	-430,31	-514,99	-487,22	-424,77
	Скорректированная ед. цена		3 996,46	3 872,78	4 634,88	4 384,93	3 822,93
16	Этаж расположения	подвал	3	5	3	2	3
	Корректировка		-29,00%	-29,00%	-29,00%	-29,00%	-29,00%
	Корректировка ед. цены		-1 158,97	-1 123,11	-1 344,12	-1 271,63	-1 108,65
	Скорректированная ед. цена		2 837,49	2 749,67	3 290,76	3 113,30	2 714,28

	Среднее значение, руб./кв.м		2 941,10				
14	Коэффициент вариации		8,51%				
15	Число внесенных корректировок	20,00	4	4	4	4	4
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 962,5	-1 570,3	-2 109,2	-2 047,7	-1 943,7
17	Относительная величина внесенных корректировок		-40,89%	-36,35%	-39,06%	-39,68%	-35,93%
		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		567,50	549,93	658,15	622,66	542,86
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	2 941,10					

11.2.3. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0908001:4041

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, пер. Юрия Павлова, 7а	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. 9,10,11, Ново-Вокзальная ул., 130	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 141	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		4 800	4 320	5 400	5 161	5 410
3	Площадь объекта, кв.м	2 014,40	282,00	2 660,00	712,00	523,00	183,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		4 800,00	4 320,00	5 400,00	5 161,00	5 410,00
	Состав арендной ставки		Базовая	Базовая	Базовая	Базовая	Включены коммунальные платежи
	Доля расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,139
	Величина расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	751,99
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 800,00	4 320,00	5 400,00	5 161,00	4 658,01
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 867,80				
	Коэффициент вариации		8,70%				
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		4 800,00	4 320,00	5 400,00	5 161,00	4 658,01
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-432,00	-388,80	-486,00	-464,49	-419,22
	Скорректированная ед. цена		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,51	4 238,79
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		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,51	4 238,79
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		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,51	4 238,79
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеевко, д. 53а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, пер. Юрия Павлова, 7а	Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. 9,10,11, Ново-Вокзальная ул., 130	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 141	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е

	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		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,50	4 238,80
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 368,00	3 931,20	4 914,00	4 696,50	4 238,80
12	Площадь, кв.м	2 014,40	282,0	2 660,0	712,0	523,0	183,0
	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	0,8768	0,9355	0,8688	0,9074	0,9167	0,9490
	Корректировка		-6,27%	0,92%	-3,37%	-4,35%	-7,61%
	Корректировка ед. цены		-273,87	36,17	-165,60	-204,30	-322,57
	Скорректированная ед. цена		4 094,13	3 967,37	4 748,40	4 492,20	3 916,23
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		4 094,13	3 967,37	4 748,40	4 492,20	3 916,23
16	Этаж расположения	1 и выше	3	5	3	2	3
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 094,13	3 967,37	4 748,40	4 492,20	3 916,23

	Среднее значение, руб./кв.м		4 243,67				
14	Коэффициент вариации		8,52%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-705,9	-352,6	-651,6	-668,8	-741,8
17	Относительная величина внесенных корректировок		-14,71%	-8,16%	-12,07%	-12,96%	-13,71%
		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		818,83	793,47	949,68	898,44	783,25
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	4 243,67					

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается⁵.

⁵ Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

11.3. Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

11.4. Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 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%.

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 6,8-18,2%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,5% как среднее значение.

Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,9%	18,1%
2	Санкт-Петербург	11,3%	3,3%	19,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	6,8%	18,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,0%	6,6%	19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	5,7%	24,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	4,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	3,0%	22,0%
8	Курортные регионы	12,5%	8,3%	16,7%
9	Дальневосточные регионы	13,8%	4,1%	23,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.6.

11.6.Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

премия за управление;
прочие услуги;
инвестиционные вложения.

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и проемов верхней части перегородок при их оседании, а также в

местах прилегания к стенам.

3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.

3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

4. Кровли и покрытия:

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

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

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

4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.

4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.

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

4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.

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

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

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

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

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

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

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

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

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

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

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

б. Окна, двери и ворота:

б.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.

б.2. Ремонт форточек.

б.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

б.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.

б.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

10. Центральное отопление:

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

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

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

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

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

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

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

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

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

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

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

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и

канализационных труб.

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

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

13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

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

14. Электроосвещение и связь:

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

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

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

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

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

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

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2022 года

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» | Оценка | (сделка №) | 01.10.2022 |

Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода от действующего имущества (с учетом прочих выделенных расходов, т.е. учитывающих фактическую ситуацию арендной оплаты по договору).

Включая расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, заложенное в управление и эксплуатацию объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (объекта собственности, имущества, оборудования, инвентаря, материалов) на эксплуатацию коммунальных сетей (отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, вентиляция, кондиционирование, лифты, охранная сигнализация, охрана территории);
- на уборку общей территории и общие помещения;
- на оплату общей территории и общие помещения;
- дежурные средства на лифтовой ремонт;
- прочие (за все объекты недвижимости: общие помещения, управление (страховка) (и/или объекты недвижимости)

По запросу указывать факты (уборка, инвентарь, на территории) администрирования на 01.10.2022 на основе актуальных рыночных данных за последний квартал

№	Объекты	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,27	0,20
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,18	0,40	0,27
3	Складские помещения и здания	0,20	0,29	0,24
4	Промышленные предприятия и здания	0,18	0,33	0,24

01.10.2022

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,27 как среднее значение.

11.8. Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 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%	-0,6%	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%	-0,7%	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 2,90%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 17,90%.

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

11.9. Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогнозный период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 1140,9 кв.м.	1 440,90	1 440,90	1 440,90	1 440,90	1 440,90
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 290,59	4 415,02	4 543,06	4 674,81	4 810,38
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 171,6 кв.м.	171,60	171,60	171,60	171,60	171,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	2 941,10	3 026,39	3 114,16	3 204,47	3 297,40
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 2014,4 кв.м.	2 014,40	2 014,40	2 014,40	2 014,40	2 014,40
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 243,67	4 366,74	4 493,38	4 623,69	4 757,78
Потенциальный валовой доход в год, руб.	15 235 452,74	15 677 291,90	16 131 949,68	16 599 781,92	17 081 182,41
Потери при сборе арендной платы, руб.	1 904 431,59	1 959 661,49	2 016 493,71	2 074 972,74	2 135 147,80
Действительный валовой доход, руб.	13 331 021,15	13 717 630,41	14 115 455,97	14 524 809,18	14 946 034,61
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>3 599 375,71</i>	<i>3 703 760,21</i>	<i>3 811 173,11</i>	<i>3 921 698,48</i>	<i>4 035 429,34</i>
Операционные расходы	3 599 375,71	3 703 760,21	3 811 173,11	3 921 698,48	4 035 429,34
Чистый операционный доход, руб.	9 731 645,44	10 013 870,20	10 304 282,86	10 603 110,70	10 910 605,27
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	17,90%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,9210	0,7811	0,6625	0,5620	0,5175

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-38-1222
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

Текущая стоимость денежного потока, руб.	8 962 845,45	7 821 834,01	6 826 587,39	5 958 948,21	
Сумма текущих стоимостей	29 570 215,06				
Ставка капитализации, %	15,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	72 737 368,47				
Текущая стоимость реверсии, руб.	37 641 588,18				
Сумма текущих стоимостей	67 211 803,24				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	67 211 803,24				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 16 декабря 2022 года без НДС составляет:

67 211 803,24 руб. (Шестьдесят семь миллионов двести одиннадцать тысяч восемьсот три рубля 24 копейки.)

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	73 931 211,12	0,5	36 965 605,56
Доходный	67 211 803,24	0,5	33 605 901,62
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			70 571 507,18
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно			70 600 000,00

Справедливая стоимость объекта оценки без учета особенностей фактического использования, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а, на 16 декабря 2022 года без НДС округленно составляет:

70 600 000,00 руб. (Семьдесят миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек.)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1 440,90	1	28 048 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	3 340 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	39 212 000,00
	Итого:			3 626,90		70 600 000,00

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 16 декабря 2022 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-38-1222 от 16 декабря 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 I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (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 декабря 2022 года без НДС округленно составляет:

70 600 000,00 руб. (Семьдесят миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек.)⁶

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0908001:4502	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	1 440,90	1	28 048 000,00

⁶ Общая сумма справедливой стоимости приводится информационно

Выскачка 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);

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-38-1222
 Глава 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0908001:4502,
 63:01:0908001:4017, 63:01:0908001:4041

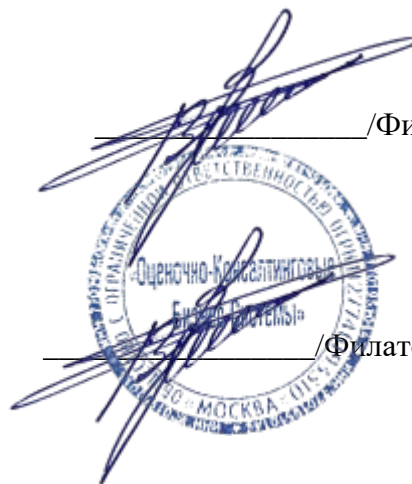
2	Нежилое помещение	63:01:0908001:4017	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	171,60	1	3 340 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0908001:4041	Самарская обл., г. Самара, Советский р-н, квартал 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53 а	2 014,40	1	39 212 000,00
Итого:				3 626,90		70 600 000,00

Оценщик

/Филатов В.Д./

Генеральный директор
 ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./



14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 120, июль 2022 года;
Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера
Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №30, 2022 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008;
Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

тел: (495) 225-24, факс: (495) 225-24
02.09.2022 07-04097/22@

e-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

26.10.2022 №75-10/22

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 **26.10.2022**

Дата составления выписки **26.10.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

26.10.2022 №76-10/22

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 26.10.2022

Дата составления выписки **26.10.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

www.samo-reg.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ 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.sro-ocen.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. Петликова, 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 односторонними 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 прочитал. Принял 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 Высполнителями (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении односторонней деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оказавшим, заключившим 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 Страховником 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 (оказавшим, заключившим 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. Правил 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 истребования задатка, так и уведомление Страхователя о том, что непредвиденные ошибки, упущения его (оказавших, 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 (оказавшим, заключившим со Страхователем трудовой договор) односторонней деятельности;

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования;

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возмещение 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@ingos.ru, со стороны Страховника – 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 в г. Москва

Кор. сч. 30101810943250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Филиала В.С. Александров на основании
Устава



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. Сидорова
Заместитель начальника отдела
страхового финансового и
профессионального рисков

ИНГОССТРАХ-Москва

Нос. С.Дорова В.Н. тел. 2011
А.А. Сидорова





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 нарушении 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 неплаты 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 оплаченного 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 принятым 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 страхователя.

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@okbz.ru	prof-mak@ingos.ru
телефонная связь:	+7 925-923-44-04	+7 499/973-02-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Артюховский С.Ю., Руководитель филиала
филиалов и профессиональных отделов, действующий
на основании Доверенности №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. Одинцово, 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, заключенные 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 в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с 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 вступившим 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 отношении случаев, произошедших 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. Подписав 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 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 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:	anrepa@zodba.ru	prof-pnk@pnknet.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 2021 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. Бузкин

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

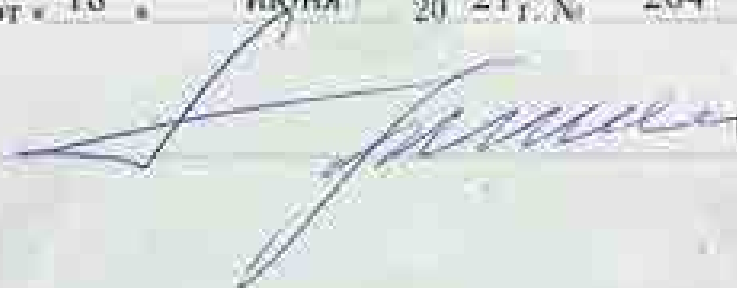
выдан

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. Букин

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

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 06.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 06.06.2022 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: _____	
06.06.2022 № 99/2022/471530934			
Кадастровый номер:		63:01:0908001:4017	
<small>(или объекта недвижимости)</small>			
Номер кадастрового квартала:	63:01:0908001		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 63:01:000000:0000(0)/1:4685010:А/0001:10:0021:053:а/0/П-1:005:0:007:0:010:0:011:0:022:025:0		
Адрес:	г. Самара, Советский р-н, ул. Антонова-Овсеенко, д.53а, Подвал: комнаты №№ 5,7,10,11,22,25		
Площадь:	171,6		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № -1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	911429,76		

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:	
06.06.2022 № 99/2022/471530934	63:01:0908001:4017	
Кадастровый номер:		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют
Государственный регистратор	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>
06.06.2022 № 99/2022/471530934	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0908001:4017
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утченные"
Особые отметки:	Неявно помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Физатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>		Всего разделов:	
06.06.2022 № 99/2022/47153/0934		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		63-01-0908001-4017	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда репнтного "Первый Репнтый"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. Долевая собственность, №63-01/057/2012-603 от 20.03.2012	
	вид	Доверительное управление, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	01.03.2016	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/057/2012-603	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	основание государственной регистрации:	<p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый";</p> <p>зарегистрированные Федеральная служба по финансовым рынкам 10.06.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;</p> <p>Изменения №3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;</p> <p>Изменения №2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2;</p> <p>Изменения №14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;</p> <p>Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;</p> <p>Изменения №13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13;</p> <p>Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;</p> <p>Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;</p> <p>Изменения №6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6;</p> <p>Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1448-94199611-10;</p> <p>Изменения №15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15;</p> <p>Изменения №11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;</p> <p>Изменения №12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтый" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12;</p> <p>Изменения №4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1448-84199611-4;</p> <p>Изменения №5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;</p> <p>Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый репнтый", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9</p>	
3.	3.1.1.		

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.	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, сделан 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	ФУИС ЕГРН
полное наименование должности	инициаль, фамилия
	подпись

МП

На основании запроса от 06.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 06.06.2022 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
Лист № _____	Реквизит Л. _____	Всего листов раздела Л. _____	Всего разделов _____
06.06.2022 № 99/2022/471531512			63.01.09/08001.0/41
Кадстровый номер:			
Номер кадастрового вымпла:	63.01.09/08001		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Свердловская область, г. Свердлов, Советский р-н, квартал 516, ул. Автоном-Оберевая, д.53а.		
Площадь:	2014,4		
Назначение:	Новые помещения		
Наименование:	Новые помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1.2.3.5		
Выделено помещений:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	106958415,5		
Государственный регистратор		МП	
полное наименование должности			

Помещение			
Лист № _____	Реквизит Л. _____	Всего листов раздела Л. _____	Всего разделов _____
06.06.2022 № 99/2022/471531512			63.01.09/08001.0/41
Кадстровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о внесении объекта недвижимости в состав предпринятой как инвестиционной компании:			
Сведения о внесении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о внесении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
Сведения о кадастровом истреблении:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома коммерческого использования:			
данные отсутствуют			
Государственный регистратор		МП	
полное наименование должности			

Помещение		Всего листов раздела 1.1:		Всего разделов:
Лист №	Раздел 1.1			
06.06.2022	№ 99/2022/471531512			63.01.0908001-041
Кадстровый номер:				
Статус земли: Сведения об объекте недвижимости по ког статус: "актуальные, ранее учтенные"				
об объекте недвижимости:				
Условный номер:				
63.01.000000.000000/1-46850106-A/0001/10/0021-053-за0/П01-001/0002.0.003.0.004.0.044.0.045.0.046.0.047.0.048.0.049.0.1002.0.001.0.002.0.003.0.004.0.005.0.006.0.007.0.008.0.009.0.010.0.011.0.029.0.030.0.031.0.032.0.033.0.034.0.035.0.036.0.037.0.038.0.042.0.043.0.044.0.045.0.046.0.046.0.046.0.047.0.070.033.001.0.002.0.003.0.004.0.005.0.006.0.007.0.008.0.024.0.025.0.026.0.027.0.028.0.029.0.030.0.031.0.033.0.0				
Почтовый адрес:				
Филиал Владимир Дмитриевич				

Государственный регистрационный номер Единого государственного реестра недвижимости:		М.П.	
Государственный регистрационный номер Единого государственного реестра недвижимости:			

Помещение		Всего листов раздела 2.1:		Всего разделов:
Лист №	Раздел 2.1			
06.06.2022	№ 99/2022/471531512			63.01.0908001-041
Кадстровый номер:				
1. Инвентаризация (правообладатель):				
1.1. Владелец инвестиционных прав Завалового паш				
2.1. Доля в собственности №63-01/057/2012-6				

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

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

На основании запроса от 06.06.2022 г., поступившего на рассмотрение 06.06.2022 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № _____ Раздела Г	Всего листов выписки: _____
06.06.2022 № 99/2022/471/611835	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	63:01:0908001:4502

Номер кадастрового квартала	63:01:0908001
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2018
Реквизиты присвоенный государственный учетный номер:	Учетный номер: 63:01:000000:000000/1:4685010:А/0001:10:0021:053:а:0/П-1:001:0:002:0:003:0:004:0:013:0:014:0:015:0:016:0:020:0:021:0:022:0:П01:005:0:005:;006:0:006:;007:0:008:0:033:0:034:0:035:0:036:0:037:0:038:0:042:0:043:0:048:;П02:041:0:П03:032:0:П04:001:0:002:0:003:0:004:0:005:0:006:0:007:0:026:0:027:0:028:0:029:0:030:0:031:0:032:0:033:0:034:0:035:0:036:0:037:0:П05:040:0:П06:003:0:004:0:006:0
Адрес:	Самарская область, г.Симвара, Советский р-н, ул.Автоном-Овсенко, д.53а
Площадь:	1440,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № -1, 1, 2, 3, 4, 5, 6
Выделено помещение:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7650737,62

Государственный регистратор	полный наименование должности	М.П.	подпись
			СВТСЕГРН инициалы, фамилия

Помещение	
Лист № _____ Раздела Г	Всего листов выписки: _____
06.06.2022 № 99/2022/471/611835	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	63:01:0908001:4502

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Объем разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью	данные отсутствуют

189

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

М.П.

Помещение		
Лист № 06.06.2022 № 9972022/471611835	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
Кадстровый номер:	63:01:0908001:4502	

Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Номера на поэтажном плане: подвал: комнаты №№1-4, 1.3-16, 20-22; 1 этаж: комнаты №№5, 6, 6.7, 8, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 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. Неважное помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Физиком Владимир Дмитриевич

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

М.П.

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

Помещение	Лист № _____	Рислет 2	Всего листов рислета 2:	Всего рислетов _____	Всего листов выписки: _____
06.06.2022 № 99/20/22/47161835	Кадастровый номер:				
1. Правобладелец (правообладатель):				63-01-0908001-4502	
2. Описание прав и обременение объекта недвижимости:					
вид:				Доверительное управление. Весь объект.	
дата государственной регистрации:				01.03.2016	
номер государственной регистрации:				63-03-01/057/2012-601	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				по 01.06.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОКСВБЪ", ИНН: 7718218817	
1.				Договор №0151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;	
				Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				10.06.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-1;	
				Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				17.12.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-15;	
				Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				03.07.2014г. в реестре за № 1448-94/199611-12;	
				Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				14.11.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-14;	
				Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				29.11.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-11;	
				Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				19.05.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-13;	
				Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				27.09.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-10;	
				Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				04.08.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-9;	
				Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				28.04.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-8;	
				Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				19.10.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-7;	
				Изменения №6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				10.08.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-6;	
				Изменения №5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				06.05.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-5;	
				Изменения №4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				23.03.2010г. в реестре за № 1448-84/199611-4;	
				Изменения №3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				15.01.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-3;	
				Изменения №2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				06.10.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-2;	
				Изменения и дополнение №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом реитлом "Первый Рейтлэй", зарегистрированное Федеральной службой по финансовым рынкам	
				20.08.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-1	
вид:				Сервисный. Право пользования нежилыми помещениями 1 этаж. комнаты №6, 6, 6, 7, 48*.	
дата государственной регистрации:				20.03.2012	
номер государственной регистрации:				63-01-2/2000-11315	
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				не определен	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				Общество с ограниченной ответственностью "АКВАЛИЯ", ИНН: 6316047831	
основание государственной регистрации:				Договор купли-продажи от 01.10.99 г. договор купли-продажи от 19.05.2000 г.;	
Завяленные в судебном порядке права требования:				Договор купли-продажи от 02.03.2012	
Сведения о взыскании и отозвании зарегистрированного права:				данные отсутствуют	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:				данные отсутствуют	
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				личные отсутствуют	
Применяются ли сведения о наличии ограничений по распоряжению имуществом (применяются ли сведения о государственной регистрации прав (сервис, прерывание прав), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости):				данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, прав, ограничение прав без необходимого лицу, законного представителя лица, органа:				данные отсутствуют	

Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ФТИС ЕПРН инициалы, фамилия
--	---------	--------------------------------

МП.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

20 марта 2012 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 02.03.2012

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Первый Реальный", данные о которых устанавливаются на основании данных описанных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов для владельцев инвестиционных прав

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: Производственное, площадь 2 014,4 кв.м., 1 этаж: комнаты №№ 1-4,44-49; 2 этаж: комнаты №№ 1-11,29-38,42-46,46,47; 3 этаж: комнаты №№ 1-8,24-31,33-35,39; 5 этаж: комнаты №№ 1-25,27-29,41-48, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Советский р-н, квартал: 516, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53а

Кадастровый (или кадастровый) номер:

63-01-00000-000000/1-4683010-А/0001:10-0021:053-л-0/Т01:041, 0,002, 0,003, 0,004, 0,044, 0,045, 0,046, 0,047, 0,048, 0,049, 0,102, 0,001, 0,002, 0,003, 0,004, 0,005, 0,006, 0,007, 0,008, 0,009, 0,010, 0,011, 0,024, 0,030, 0,031, 0,032, 0,033, 0,034, 0,035, 0,036, 0,037, 0,038, 0,042, 0,043, 0,044, 0,045, 0,046, 0,047, 0,103-001, 0,002, 0,003, 0,004, 0,005, 0,006, 0,007, 0,008, 0,024, 0,025, 0,026, 0,027, 0,028, 0,029, 0,030, 0,031, 0,032, 0,034, 0,035, 0,035, 0,035, 0,105-001, 0,002, 0,003, 0,004, 0,005, 0,006, 0,007, 0,008, 0,009, 0,010, 0,011, 0,012, 0,013, 0,014, 0,015, 0,016, 0,017, 0,018, 0,019, 0,020, 0,021, 0,022, 0,023, 0,024, 0,025, 0,027, 0,028, 0,029, 0,030, 0,031, 0,032, 0,033, 0,034, 0,035, 0,036, 0,037, 0,038, 0,039, 0,041, 0,042, 0,043, 0,044, 0,045, 0,046, 0,047, 0,048, 0

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

и что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 20 марта 2012 года запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 63-63-01/057/2012-604

Регистратор

Министр И.А.



(подпись)

63-АЖ № 298334





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"20" марта 2012 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 02.03.2012

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав "Закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Первый Реальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение; площадь: 111,6 кв.м; поэтаж: комнаты №№ 5,7,10,11,22,25; адрес объекта: г. Самара, Советский р-н, ул. Автозаводско-Овсинко, д.53а

Квартальный (или условный) номер:

83-01-000000-0000000/1-4685010-А/0001-10-0021-053-д-0/11-1005-0,007-0,010-0,011-0,022-025-0

Существуют ли ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" марта 2012 года сделана запись регистрации № 01-83-01/057/2012-603

Регистратор

Михайлова Н. А.



63-А/К № 298332





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

20 марта 2012 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 02.03.2012

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, площадь 1 549,9 кв.м, подвал: комнаты №№ 1-4,13-16,20-22; 1 этаж: комнаты №№ 3,7,6,6,7,8,33,34,35, 36,37,38,39,42,43,48; 2 этаж: комнаты №№ 41; 3 этаж: комнаты №№ 32; 4 этаж: комнаты №№ 1-7, 26-37; 5 этаж: комнаты №№ 40; 6 этаж: комнаты №№ 1,4,6, адрес объекта: г. Самара, Советский р-н, ул. Антонова-Овсеенко, д.33а

Кадастровый (или уточненный) номер:

63:01:000000:000000/1:4685010:А/0001:10:0021:053:А.0/11-
1/001,0,002,0,003,0,004,0,013,0,014,0,015,0,016,0,020,0,021,0,022,0,1101,005,0,005,0,006,0,006,0,007,
0,008,0,003,0,034,0,035,0,036,0,037,0,038,0,039,0,042,0,043,0,048,1102:041,0,1103,032,0,1104,00
1,0,002,0,003,0,004,0,005,0,006,0,007,0,026,0,027,0,028,0,029,0,030,0,031,0,032,0,033,0,034,0,035,
0,036,0,037,0,1105,040,0,1106,003,0,004,0,006,0

Существующие ограничения (обременения) права: сервитут, доверительное управление с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 марта 2012 года сделана запись регистрации № 63-63-01/057/2012-601.

Регистратор

Милиционер В.А.



63-АЖ/К 298335





**Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование государственного предприятия ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____

Помещение

(один объект учета)

Нежилое помещение

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Антонова-Овсенко
Номер дома	53а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	я16	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-46850 (36:401:001:004615000)
Кадастровый номер	

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

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

Ф 3 Входящий

Паспорт № _____ от « 25 » сентября 1999 года



Индекс отдела _____

(Подпись)

(Ковшова Н. А.)

(Инициалы И.О.)



5. Экспликация площади помещения

1	2	3	4	5	6	7	8	Площадь помещений, кв. м							17	18		
								9	10	11	12	13	14	15			16	
1	Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Назначение частей помещений (комнат)	Формы и размеры помещений	с учетом открытых планировочных элементов	балкон	жилая	перегородка	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых помещений	Высота по внутреннему обмеру	Реконструкция (перестройка, пролет, вынос)	Примечание	
А	1	н/б		1	Кабинет	Кабинет		50,5	50,5			50,5		3,10				
				2	Кабинет	Кабинет		16,2	16,2			16,2		3,10				
				3	Кабинет	Кабинет		16,0	16,0			16,0		3,10				
				4	Кабинет	Кабинет		15,7	15,7			15,7		3,10				
				44	Кабинет	Кабинет		32,4	32,4			32,4		3,10				
				45	Кабинет	Кабинет		16,1	16,1			16,1		3,10				
				46	Кабинет	Кабинет		50,3	50,3			50,3		3,10				
				47	Тамбур	Тамбур		3,2	3,2				3,2	3,10				
				48	Коридор	Коридор		43,9	43,9				43,9	3,10				
				49	Шкаф	Шкаф		0,5	0,5				0,5	3,10				
				Итого по этажу					244,8	244,8			197,2	47,6				
	2			1	Кабинет	Кабинет		18,1	18,1			18,1		3,10				
				2	Кабинет	Кабинет		31,5	31,5			31,5		3,10				
				3	Кабинет	Кабинет		16,1	16,1			16,1		3,10				
				4	Кабинет	Кабинет		16,2	16,2			16,2		3,10				
				5	Кабинет	Кабинет		15,3	15,3			15,3		3,10				
				6	Кабинет	Кабинет		13,9	13,9			13,9		3,10				
				7	Кабинет	Кабинет		32,9	32,9			32,9		3,10				

Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер контакта	Идентификационная часть помещения (комната)	Функциональная часть помещений (частей помещений)	Состав помещений, кв. м							Высота во м. (кратчайшему измерению)	Площадь (периметр) помещения, кв. м	Помещение	
							с учетом открытых вентиляционных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых стояновыварочных помещений				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					8	Кабинет		10,0	10,0			10,0			3,10		
					9	Кабинет		8,3	8,3			8,3			3,10		
					10	Кабинет		32,8	32,8			32,8			3,10		
					11	Кабинет		16,1	16,1			16,1			3,10		
					29	Душевая		2,0	2,0				2,0		3,10		
					30	Туалет		0,8	0,8				0,8		3,10		
					31	Туалет		0,8	0,8				0,8		3,10		
					32	Туалет		0,8	0,8				0,8		3,10		
					33	Умывальник		3,3	3,3				3,3		3,10		
					34	Коридор		6,4	6,4				6,4		3,10		
					35	Кабинет		16,2	16,2			16,2			3,10		
					36	Кабинет		5,7	5,7			5,7			3,10		
					37	Коридор		10,0	10,0				10,0		3,10		
					38	Коридор		20,9	20,9				20,9		3,10		
					42	Кабинет		12,3	12,3			12,3			3,10		
					43	Кабинет		35,3	35,3			35,3			3,10		
					44	Кабинет		16,9	16,9			16,9			3,10		
					45	Кабинет		33,4	33,4			33,4			3,10		
					46	Коридор		84,8	84,8				84,8		3,10		

Этаж	Служба	Номер помещения	Назначение помещений	Наименование частей помещений (комнаты)	Функциональное назначение помещений	Площадь помещений, кв. м								Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструкция помещений (реконструкция, перестройка), кв. м	Примечание
						в учетной части помещений	в учетной части помещений	общая	жилая	публичная	эксплуатационная	открытые неотапливаемые помещения	площадь помещений			
1	2	3	5	7	6	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
		46	Кабинет	Кабинет		12,9	12,9			12,9			3,10			
		47	Шкаф	Шкаф		0,5	0,6				0,6		3,10			
			Итого по этажу			47,3	47,3			47,3	130,4					
3		1	Кабинет	Кабинет		17,1	17,1			17,1			3,10			
		2	Кабинет	Кабинет		33,6	33,6			33,6			3,10			
		3	Кабинет	Кабинет		48,2	48,2			48,2			3,10			
		4	Кабинет	Кабинет		31,2	31,2			31,2			3,10			
		5	Кабинет	Кабинет		16,1	16,1			16,1			3,10			
		6	Кабинет	Кабинет		16,2	16,2			16,2			3,10			
		7	Кабинет	Кабинет		15,6	15,6			15,6			3,10			
		8	Основное	Основное		15,7	15,7			15,7			3,10			
		24	Туалет	Туалет		7,3	7,3				7,3		3,10			
		25	Туалет	Туалет		0,8	0,8				0,8		3,10			
		26	Умывальник	Умывальник		5,7	5,7				5,7		3,10			
		27	Туалет	Туалет		0,8	0,8				0,8		3,10			
		29	Кабинет	Кабинет		10,7	10,7			10,7			3,10			
		29	Кабинет	Кабинет		9,5	9,5			9,5			3,10			
		30	Коридор	Коридор		11,5	11,5				11,5		3,10			
		31	Кабинет	Кабинет		20,0	20,0			20,0			3,10			

Литера по плану	Этаж	Семья	Помещение	Назначение помещений	Помещ. климат	Название частей помещений (комнат)	Корпус по плану помещений	Площадь помещения, кв. м								Высота по проекту обш. пошт. кв. м	[пересчитанная] пошт. кв. м	Примечание
								с учетом отключенных индивидуальных счетчиков	общая	жилая	подсобная	основная	неиспользуемая	открытая незастроенная	площадь помещений			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
					33	Отдел		66.2	66.2			66.2			3.10			
					34	Кабинет		33.3	33.3			33.3			3.10			
					35	Коридор		95.0	95.0				95.0		3.10			
					35'	Шкаф		0.6	0.6				0.6		3.10			
						Итого на этаже		455.1	455.1			333.4	121.7					
5					1	Кабинет		16.7	16.7			16.7			3.10			
					2	Кабинет		13.7	13.7			13.7			3.10			
					3	Кабинет		11.2	11.2			11.2			3.10			
					4	Коридор		7.3	7.3				7.3		3.10			
					5	Кабинет		17.7	17.7			17.7			3.10			
					6	Кабинет		11.9	11.9			11.9			3.10			
					7	Кабинет		10.5	10.5			10.5			3.10			
					8	Коридор		7.1	7.1				7.1		3.10			
					9	Кабинет		16.6	16.6			16.6			3.10			
					10	Кабинет		19.1	19.1			19.1			3.10			
					11	Кабинет		11.1	11.1			11.1			3.10			
					12	Кабинет		49.5	49.5			49.5			3.10			
					13	Кабинет		48.9	48.9			48.9			3.10			
					14	Кабинет		16.5	16.5			16.5			3.10			

Исчисление площади помещений в соответствии с п. 1.17 Инструкции о порядке учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Миндворстроя от 4 марта 1991 года №37. Жилищно-коммунальный отдел №101 от 25 декабря 2004 года № 188 (3)

1	2	3	4	5	6	7	8	Площадь помещений кв.м							16	17	18
								с учетом открытых помещений	офиса	жилая	производственная	складская	вспомогательная	открытых неотапливаемых помещений			
1	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
	Коридор	35				7,2			7,2			3,10					
	Умывальник	36				5,7			5,7			3,10					
	Кабинет	37				16,3		16,3	16,3			3,10					
	Кабинет	38				16,3		16,3	16,3			3,10					
	Коридор	39				20,9			20,9	20,9		3,10					
	Коридор	41				47,5			47,5	47,5		3,10					
	Кабинет	42				17,1			17,1			3,10					
	Кабинет	43				31,6			31,6			3,10					
	Премия	44				17,8			17,8			3,10					
	Кабинет	45				31,7			31,7			3,10					
	Кабинет	46				15,2			15,2			3,10					
	Коридор	47				32,4			32,4	32,4		3,10					
	Шкаф	48				0,5			0,5	0,5		3,10					
	Итого на этаже					840,2			840,2	639,8	210,4						
	Итого в помещении					2 014,4			2 014,4	1 504,3	510,1						



**Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации»**

(полное наименование ФГУП - государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование филиала государственного ФГУП)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____

Помещение

(тип объекта учета)

Нежилое помещение

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Условный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Антонова-Обвеевко
Номер дома	53а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	н/д	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Обвеевко, д. 53а	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ФТИ

Инвентарный номер	1-46850 (36:401:001:004615000)
Кадасстровый номер	

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

Наименование учетного органа	ФБУ "Кадасровая кадастра" по Самарской области
Инвентарный номер	
Кадасстровый номер	
Дата вступления сведений в ЕГРОКС	

Ф.З. Вхоянски

Паспорт



выдан на « 05 »

июни

2003 года

руководитель отдела

Колычева Н. А.

(подпись И.О.)



5. Экспликация площади помещений

Литера по плану	Этаж	Сквозь	Литера помещения	Наименование помещений	Начер. комнаты	4 Назначение частей помещений (комнаты:)	Функциональное назначение помещений	Площадь полезная, кв. м								Итого по объекту	Примечание
								в системных помещениях	в помещениях межэтажных перекрытий	в помещениях	в коридорах	в лестничных клетках	в помещениях	в помещениях	в помещениях		
A	подвал		к.4	Нежилое помещение	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
						Электрошкафы		471	471					471	310		
					7	Склад		331	331			331			310		
					10	Лестничная клетка		172	172					172	310		
					11	Коридор		494	494					494	310		
					22	Абонеметский зал		146	146			146			310		
					25	Подсобное		102	102					102	310		
						Итого в помещении		1716	1716			477	1239				

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации»

(полное наименование БТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Самарский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
(полное наименование областного подразделения БТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Помещение

(или объекта учета)

Нежилое помещение

(применяемое объекты учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область,	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Антонова-Овсенко
Номер дома	53а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	и15	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсенко, д. 53а	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в БТИ

Инвентарный номер	1-46850 (36:401:001:004615000)
Кадастровый номер	

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

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



состояние на « 25 » сентября 1993 года

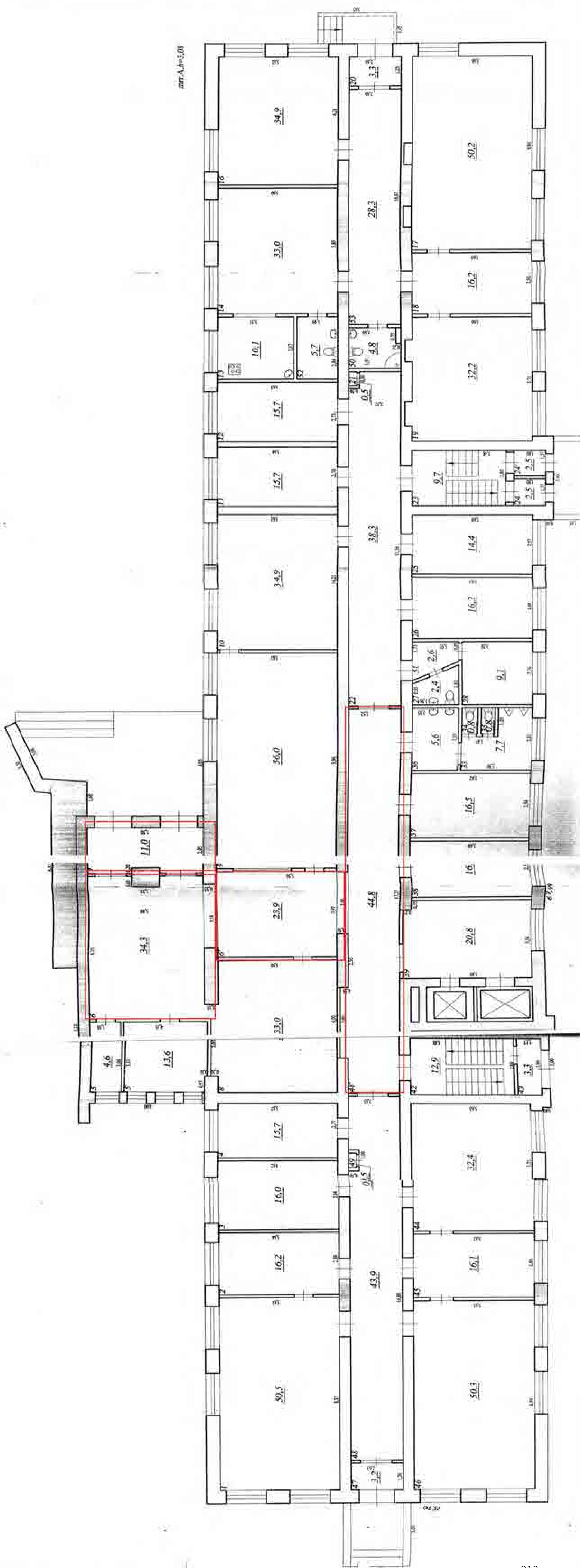
Начальник отдела

Копцова Н. А.
(подпись И.О.)



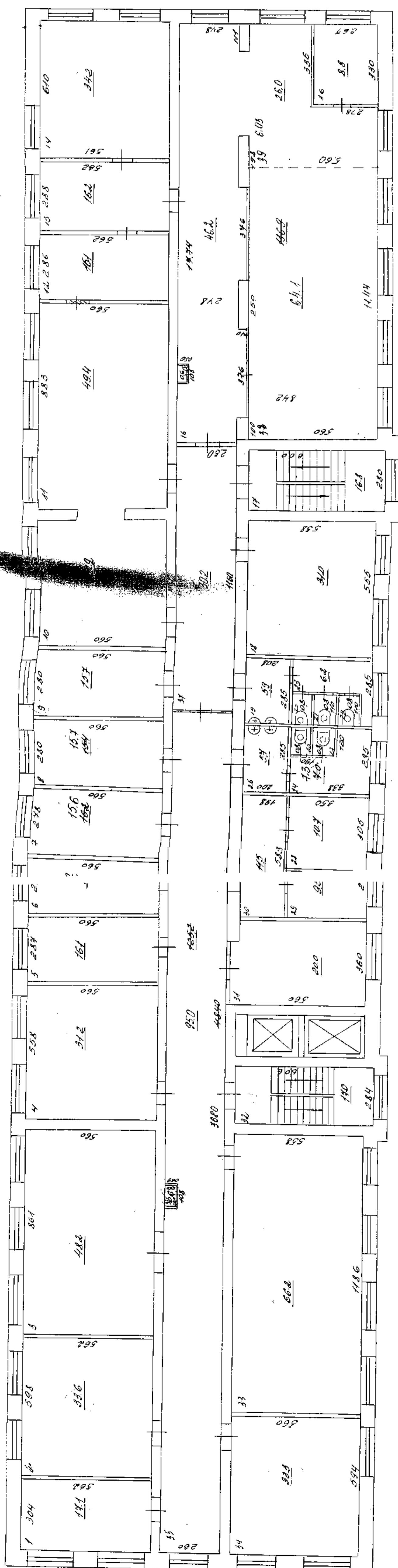
Этаж	Секция	Пром. помещения	Помещение помещения	Почер помещения	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы расчета площадей частей помещений	Этажная полезная кв. м						Высота по внутреннему обмеру, м	Рекомендуемая (проектная) высота, кв. м	Примечание	
							С учетом отступов планировочных элементов	общая	млад	подсобная	основная	вспомогательная				площадь помещений в которых
1			5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
			33		Санузел		7,7	7,7				7,7		3,10		
			34		Санузел		0,8	0,8				0,8		3,10		
			35		Санузел		0,8	0,8				0,8		3,10		
			36		Санузел		5,6	5,6				5,6		3,10		
			37		Кабинет		16,5	16,5			16,5			3,10		
			38		Кабинет		16,2	16,2			16,2			3,10		
			39		Коридор		20,8	20,8			20,8			3,10		
			42		Лестничная площадка		12,9	12,9			12,9			3,10		
			43		Гамбург		3,3	3,3			3,3			3,10		
			48		Коридор		44,8	44,8			44,8			3,10		
					Итого на этаже		249,8	249,8			83,9	165,9				
2			41		Лестничная клетка		17,2	17,2				17,2		3,10		
					Итого на этаже		17,2	17,2				17,2				
3			32		Лестница		17,0	17,0				17,0		3,10		
					Итого на этаже		17,0	17,0				17,0				
4			1		Кабинет		18,0	18,0			18,0			3,10		
			2		Кабинет		31,8	31,8			31,8			3,10		
			3		Кабинет		15,9	15,9			15,9			3,10		
			4		Кабинет		32,3	32,3			32,3			3,10		
			5		Кабинет		31,6	31,6			31,6			3,10		

План 1 этажа лит.А



3 frame USA

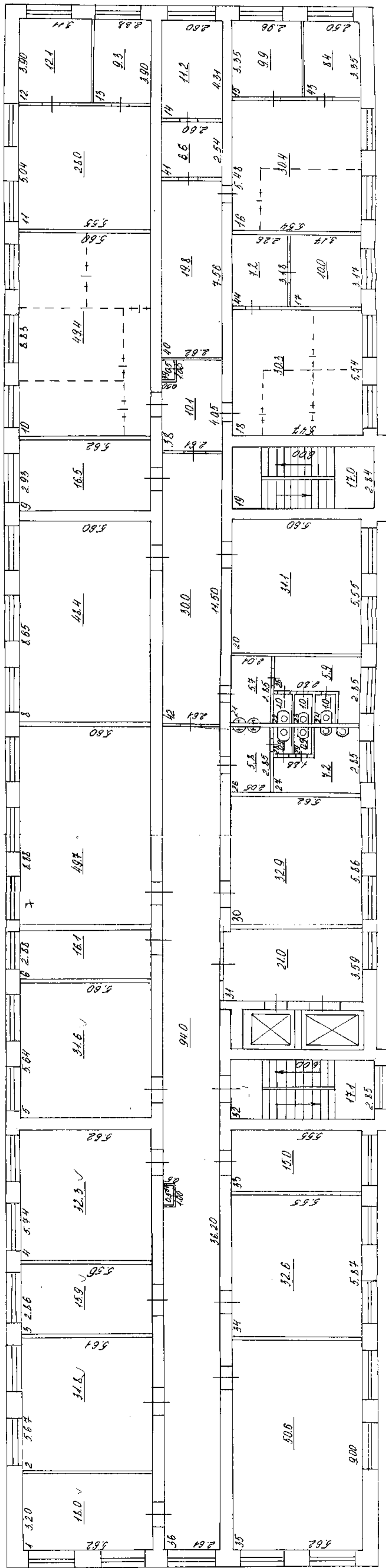
1:310



28.12.95
 12 of 194
 18 of 194

H-3 AD

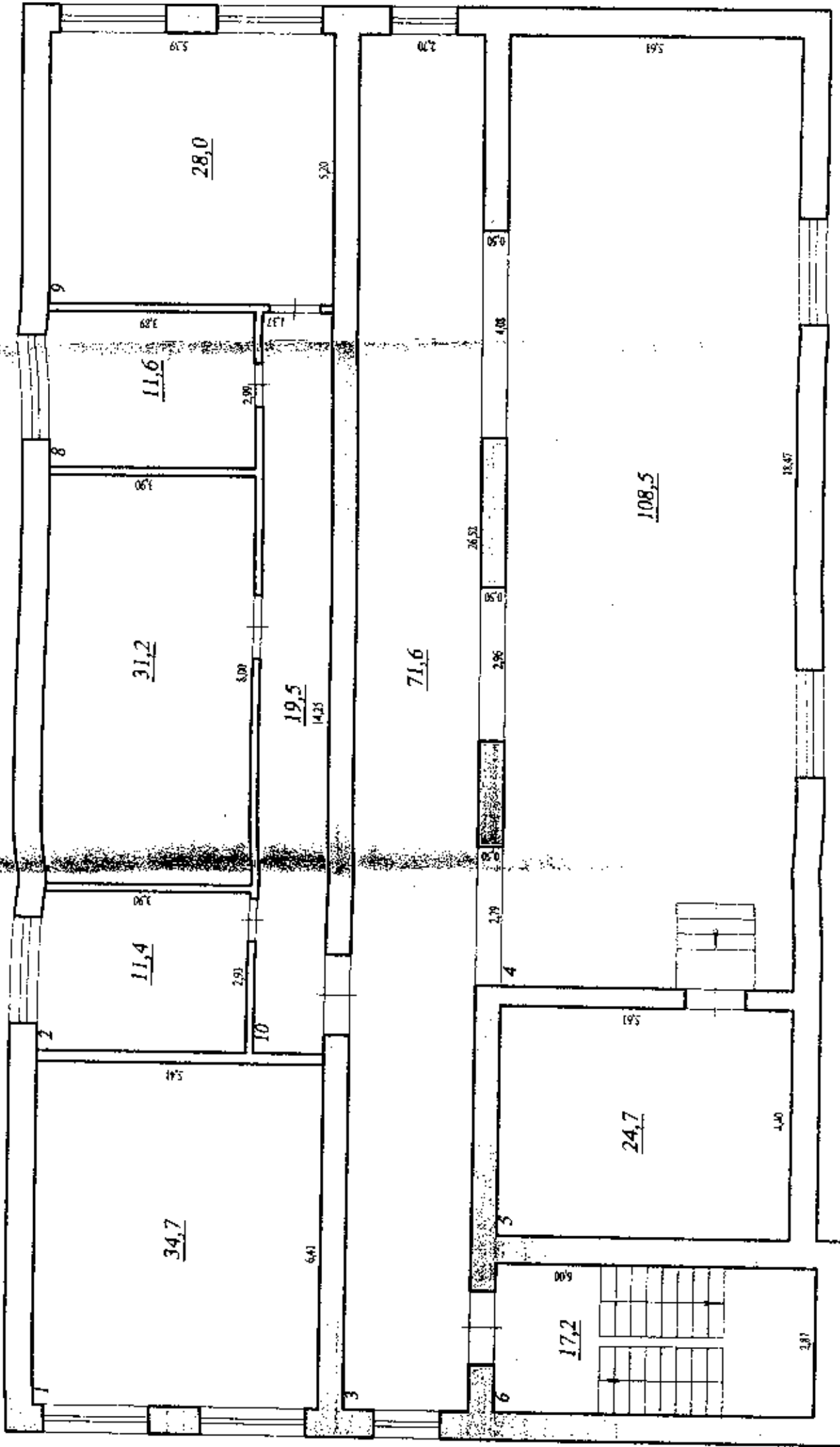
Area 4



13-04-1001
 20-04-1001
 2.5 5.4 2.5

План 6 этажа лит.А

лит.А,Н=3,04



17.06.2007 С.С.С.С.С.
 18.06.2007 П.П.П.П.П.
 19.06.2007 Г.Г.Г.Г.Г.

Масштаб для поз.ож.плана 1:100

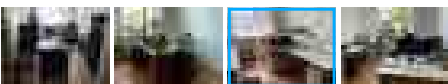
Самара · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 381 м²

12 000 000 ₽ ▾

31 496 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 958 730-30-36

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Александр
Частное лицо
На Авито с февраля 2018
Завершено 42 объявления

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: без отделки
Общая площадь: 381 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: 2	

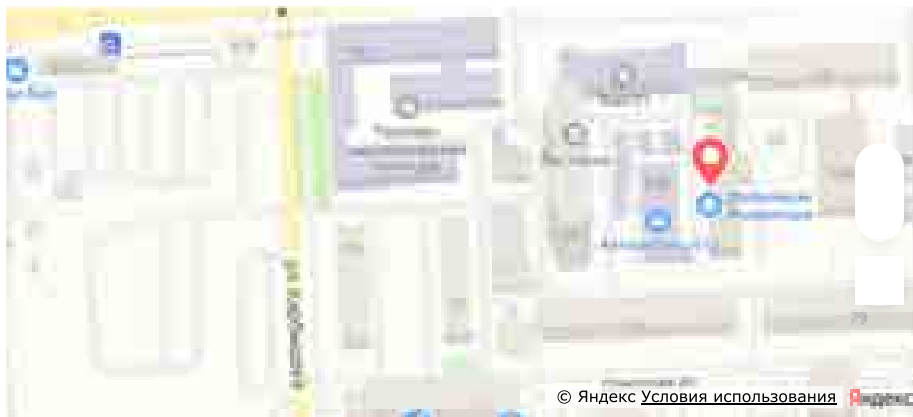
Расположение

Самарская область, Самара, ул. Антонова-Овсеевко, 53А
Спортивная 🚶 16–20 мин. Советская 🚶 21–30 мин.
Победа 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Сообщения 219 ^



Описание

Продам нежилое помещение, площадью 381 м2, расположенное в офисном центре на 2 этаже. Кабинетная система, большие окна, офисный ремонт, кондиционеры, перед зданием имеется парковка.

О здании

Плоскость: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: административное здание

№ 2313031923 · 14 ноября в 10:12 · 652 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

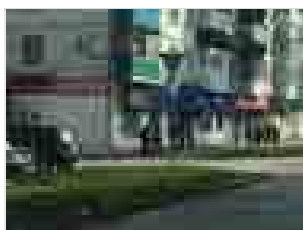
Похожие объявления



162 м с 4 отдельными входами под магазин

13 000 000 ₽

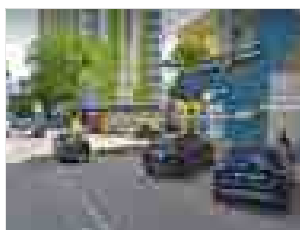
Самарская область,
Самара, ул. Карбышева,
69А, Спортивная
18 ноября 10:52



Готовый бизнес, помещение 248 м²

25 000 000 ₽

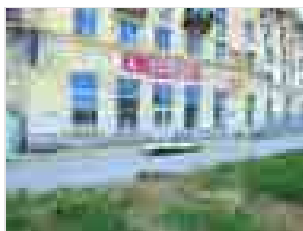
Самарская область,
Самара, ул. Мориса Тореза,
119, Спортивная
9 декабря 15:36



Свободного назначения, 131 м²

11 790 000 ₽

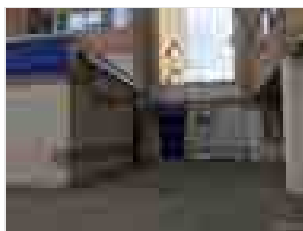
Самарская область,
Самара, пр-т Карла Маркса,
177Б, Гагаринская
8 декабря 04:39



Свободного назначения, 328.1 м²

20 000 000 ₽

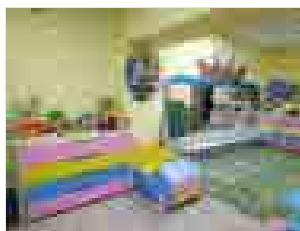
Самарская область,
Самара, ул. Гагарина, 153,
Советская
8 декабря 13:02



Офис, 214.6 м²

20 000 000 ₽

Самарская область,
Самара, ул. Карбышева, 63,
Спортивная
13 ноября 10:34



Свободного назначения, 129 м²

8 500 000 ₽

Самарская область,
Самара, ул. Мориса Тореза,
105А, Спортивная
9 декабря 17:31

Сообщения

220



Офис, 242 м²**в бизнес-центре «на ул. Революционная, 70П»**

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

Гагаринская · 15 мин. пешком



242 м²	2 из 4	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Предлагается к продаже офисное помещение 242 кв.м на 2эт. в офисном отдельном стоящем здании.

В офисах есть кондиционеры, интернет, мини-атс на 8 линий, хорошая мощность (здание обслуживает собственная новая подстанция), парковка, рядом столовая, охрана.

Помещение на 50% заполнено арендаторами.

Офисы можно переделывать под свой бизнес.

Не дорогое коммунальное обслуживание, есть своя управляющая компания.

Здание расположено в деловом центре города, развитая инфраструктура.

Возможна покупка меньшей площади.

Ипотека подходит.

Рассмотрим и другой вид оплаты.

Звоните

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

6 000 000 ₹ ↓

Включены НДС

+7 967 723-69-81

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Византия 🛡️

🔧 Документы проверены



РИЕЛТОР

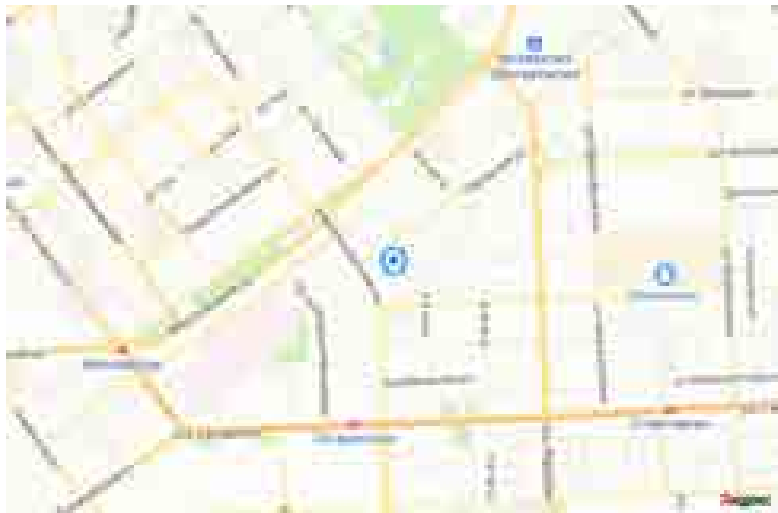
Денис Утин

[Войти](#)

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

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

Гагаринская 15 мин. пешком



Бизнес-центр на ул. Революционная, 70П

Год постройки	2006
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	3 000 м²

Местное кондиционирование

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



План 2 этажа Дир.И



Офис, 612,2 м²**в бизнес-центре «на ул. Черемшанская, 89»**

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, Черемшанская ул., 89

Победа · 6 мин. на транспорте Безымянка · 5 мин. на транспорте

**612,2 м²**

Площадь

2 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

Продаётся офисное помещение на 2 этаже отдельно стоящего нежилого здания на ул. Черемшанская/ Роторный переулок. Отдельный вход, кабинетная планировка, все коммуникации. Высокие потолки 3 метра, железобетонные перекрытия. Личная парковка на земельном участке 1055 кв.м. в собственности., на территории участка расположены тёплый гараж 120,3 кв.м. и склад 92,4 кв.м. В шаговой доступности расположены остановки общественного транспорта, лицей, магазины формата стрит ритейл и т.д. отлично подойдёт под офис компании, офис сферы услуг, медицинский центр, образовательное учреждение и т.д.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

20 000 000 ₽

Включены НДС

+7 917 961-08-23

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Пять звезд

Документы проверены



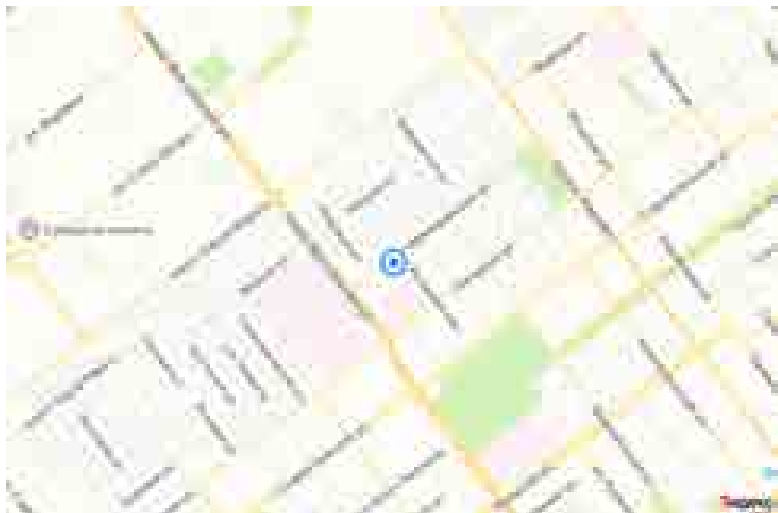
РИЕЛТОР

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 Промышленный, Черемшанская ул., 89

Победа 6 мин. на транспорте Безымянка 5 мин. на транспорте



Бизнес-центр на ул. Черемшанская, 89

Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	5 000 м²

Местное кондиционирование

Сигнализация

📄 Экспорт 🖨️ Печать ⚠️ Пожаловаться



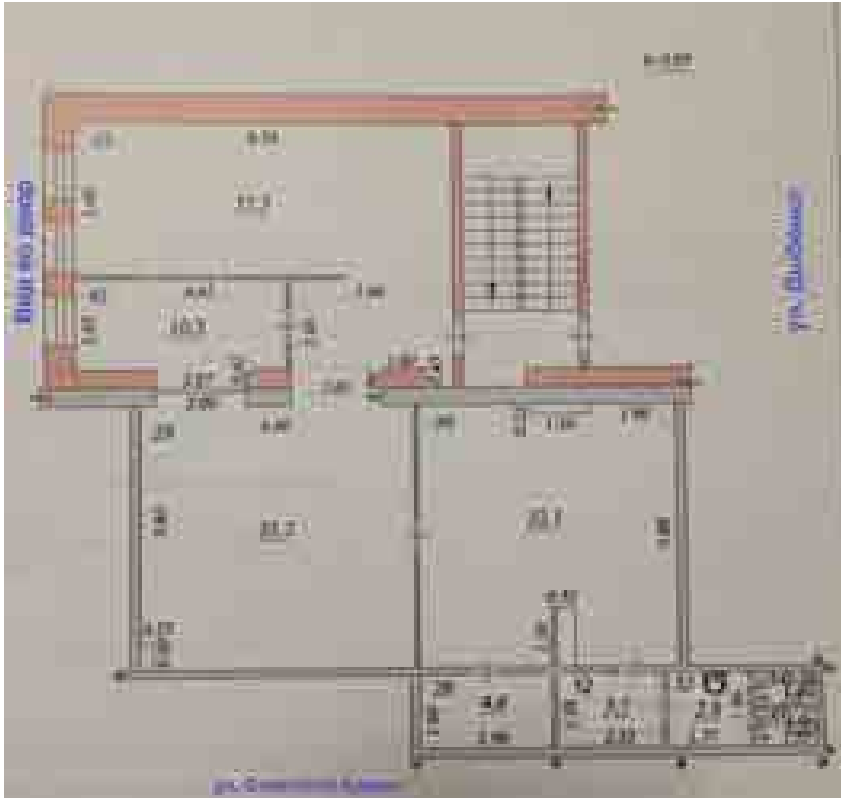




Офис, 129 м²

в многофункциональном комплексе «на ул. Советской Армии, 99А»

Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Советской Армии, 99А



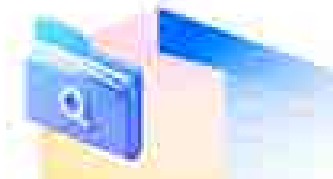
129 м² **3 из 3** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

г. Самара, Советский район, ул. Дыбенко/Советской Армии, дом 99А. Офис находится на 3 этаже 3-х этажного офисного кирпичного здания. Общая площадь 129 кв. м. Отличное состояние, пластиковые окна, перегородки, линолеум на полу, кондиционеры, интернет. Есть встроенный шкаф для одежды, санузел. Густонаселенный жилой "спальник" массив. На расстоянии одной остановки ТЦ Космопорт, Леруа Мерлен, Ашан, Парк Дружба, развязка Антонова-Овсенко/Советской Армии. Удобные подъездные пути, есть парковка. Возможна продажа по ипотеке, а также аренда с последующим выкупом.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

4 900 000 ₽ ↓

+7 967 723-72-26

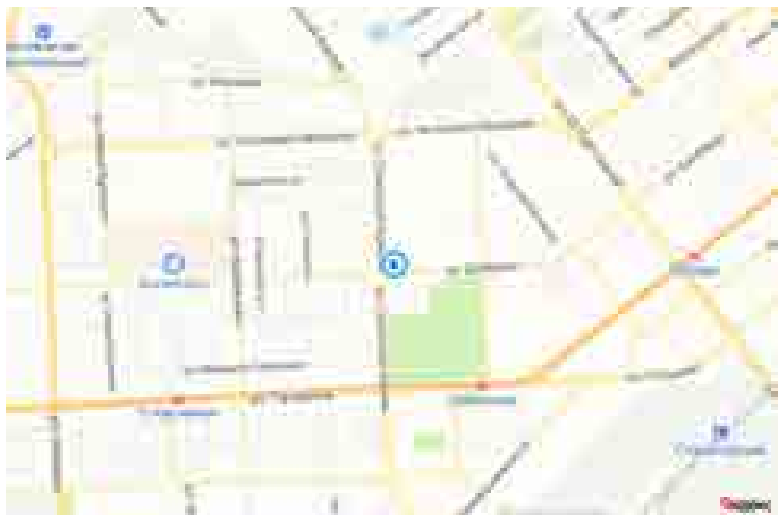
Ещё 15 объектов

Д

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, ул. Советской Армии, 99А



Многофункциональный комплекс на ул. Советской Армии, 99А

Год постройки	2002
Тип здания	Многофункциональный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,07 га
Общая площадь	3 384,4 м²

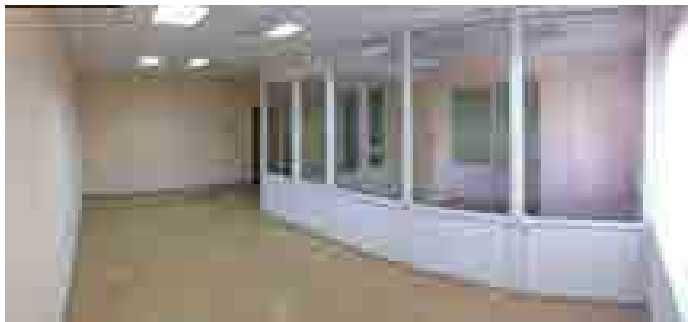
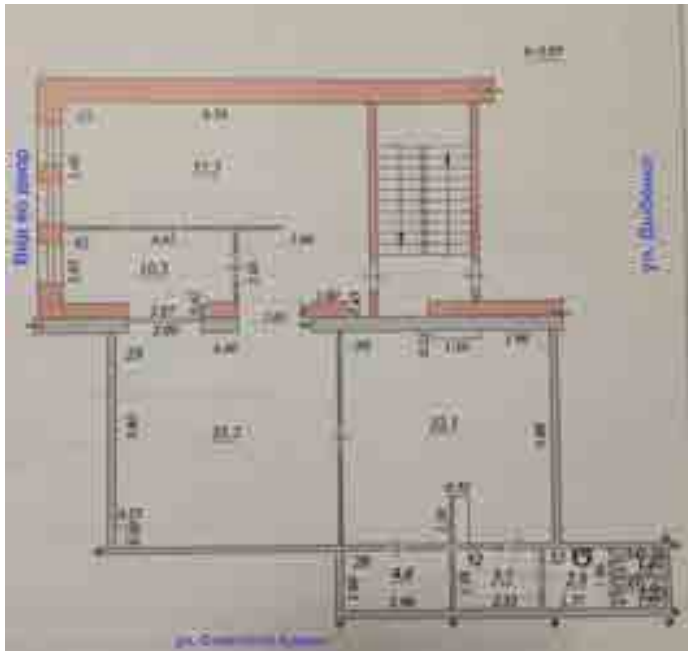
Приточная вентиляция

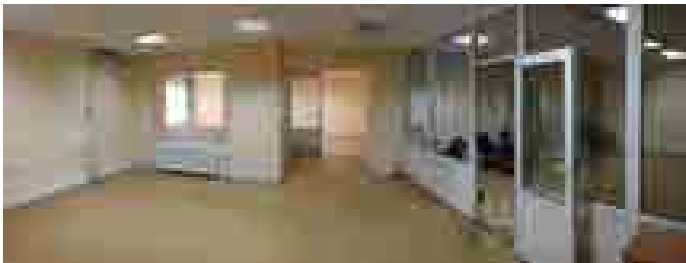
Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

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





Офис, 2 660 м²

Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3



2 660 м² **5 из 5** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Предлагаем в продажу нежилое помещение площадью 2660 кв. м., состоящее из комнат разной площади от 7 кв. м. до 55 кв.м., а также помещения открытой планировки, расположенного в двух уровнях, соединенных внутренней лестницей: 583 кв.м на нижнем уровне и 259 кв.м в верхнем уровне.

Помещение расположено на 5 этаже офисно-гаражного нежилого здания. Работает лифт, предназначен только для этого помещения, доступа из других помещений к лифту нет.

Помещение очень светлое. Отличное состояние помещения: пластиковые окна, на полу гомогенное покрытие, освещение, пожарно-охранная сигнализация. Установлены кондиционеры. Электрическая мощность 250 кВт. Собственный теплоузел. Идеально под офис. Около здания есть парковка.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

68 000 000 ₽

УСН

+7 987 900-54-57**+7 967 723-13-21**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Самара-Альфа

Документы проверены



РИЕЛТОР

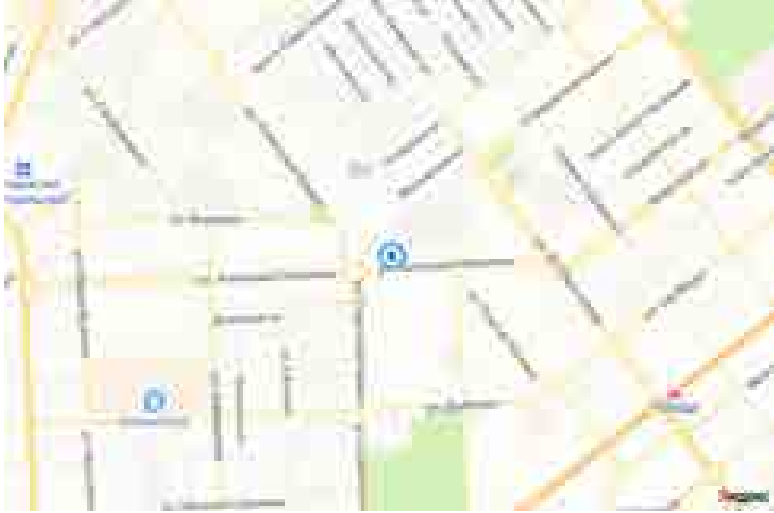
Ольга Владимировна**Семенова**

5,0 · 1

сделки и всю информацию об объекте и не вводите заново

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

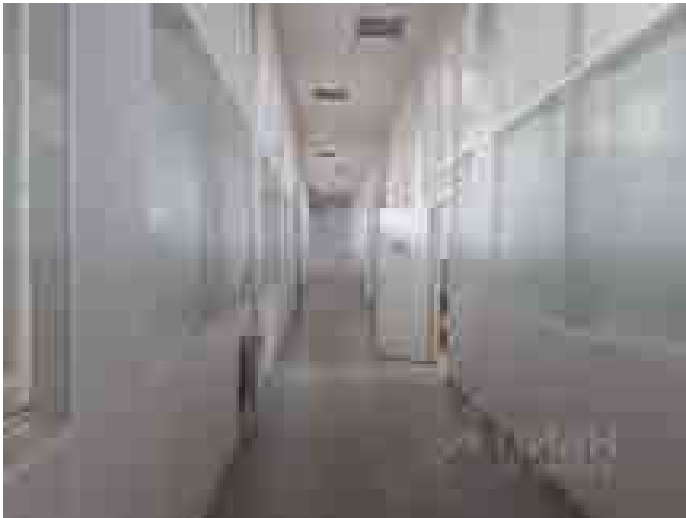
Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3



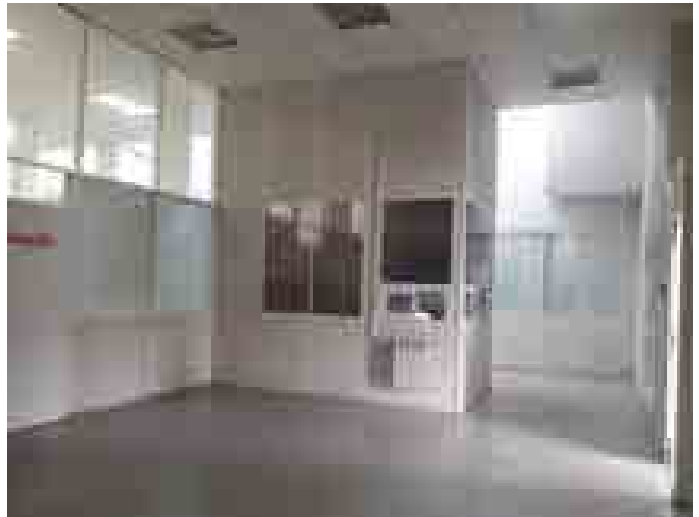
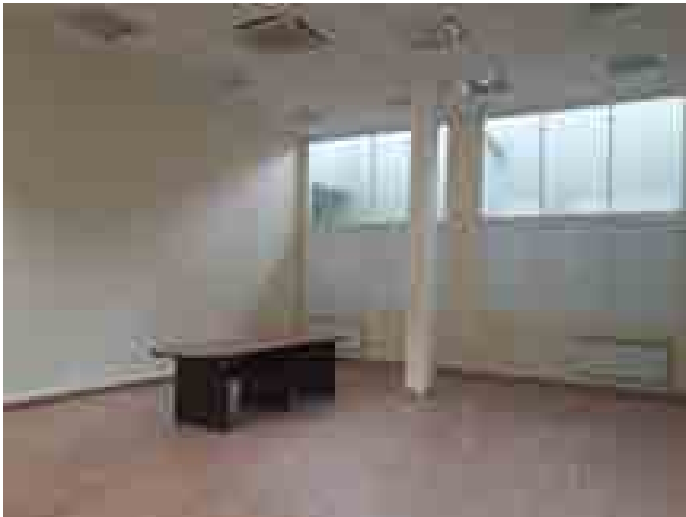
Общая площадь 2 660 м²

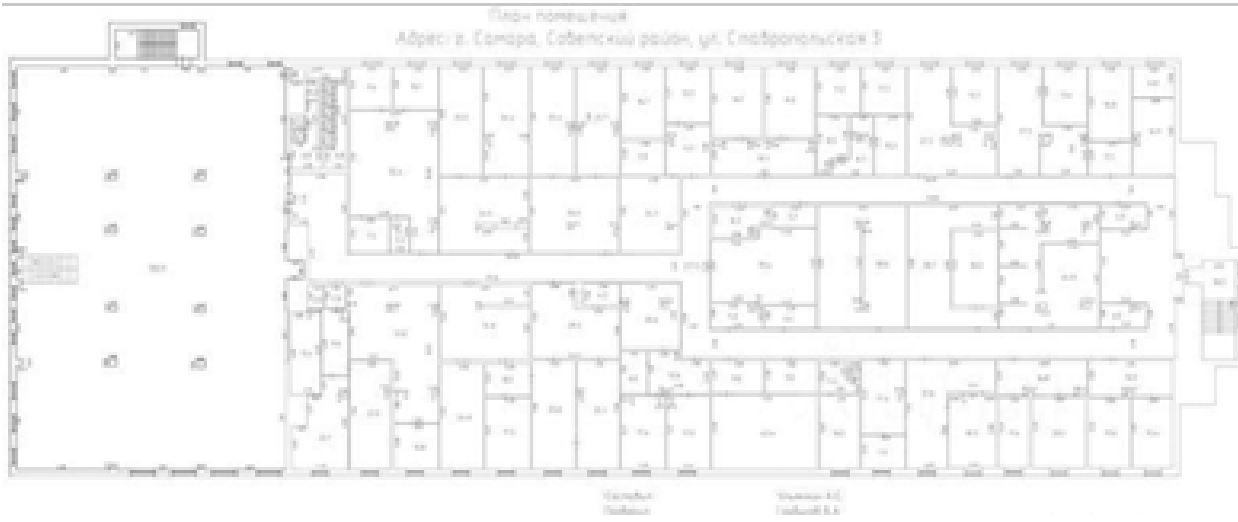
[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)











Офис, 282 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, пер. Юрия Павлова, 7а



282 м²	3 из 3	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Сдаётся третий этаж в отдельно стоящем 3 этажном здании;
 Доступ на этаж перекрывается металлической решеткой;
 Офисное помещение кабинетной планировки (11 кабинетов);

Основные характеристики и преимущества объекта:

- Пристроенное к новому 10 этажному дому;
- Объект находится в шаговой доступности от пр.Кирова и ул. Вольская, благодаря чему до места легко добраться;
- На фасадной части есть место для информационной вывески, чтобы обозначить свое местонахождение;
- Наличие центральных коммуникаций обеспечивает постоянное удобство для сотрудников и клиентов в любое время года;
- В настоящее время помещение отремонтировано под кабинетную систему;
- Всегда есть свободные парковочные места;
- Отдельный вход с круглосуточным доступом позволит установить удобный для вашей компании график работы;
- Есть пожарный выход;
- Высота потолков 2.7 до армстронга;
- Полы коридор-плитка, кабинеты-линолеум;
- Стены-покрашены;
- Помещения оборудованные охранной и пожарной сигнализацией;
- Возможные улучшения под арендатора обсуждаются индивидуально;

Просмотр доступен по звонку в любой день по согласованию.

Услуги агентства для арендаторов бесплатны на 100%.

Позвоните сейчас, пока предложение актуально!

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
 для получения необходимой информации.

112 800 ₺/мес.

УСН; без комиссии

+7 917 828-33-21

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Агентство
 Регионального
 Развития Саратов**



Документы проверены

Позвонить

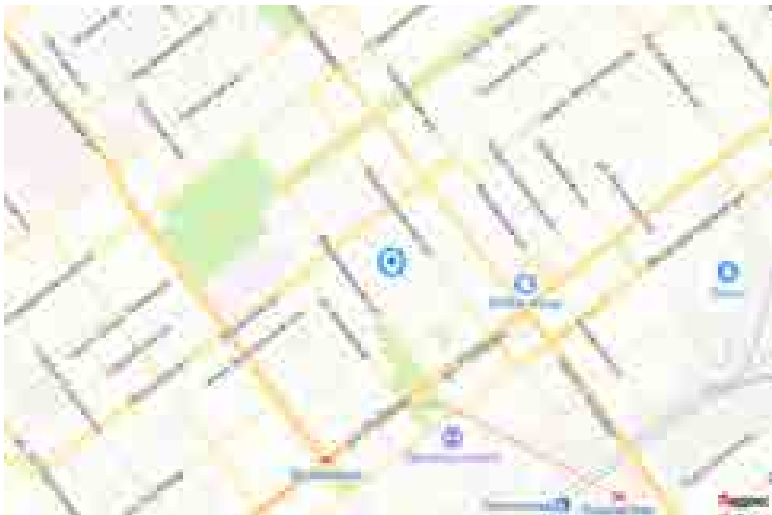


Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

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 Промышленный, пер. Юрия Павлова, 7а



Общая площадь

282 м²

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







Офис, 2 660 м²

Самарская область, Самара, р-н Советский, Ставропольская ул., 3

**2 660 м²**

Площадь

5 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

Предлагаем в аренду нежилое помещение площадью 2660 кв. м., состоящее из комнат разной площади от 7 кв. м. до 55 кв.м., а также помещения открытой планировки, расположенного в двух уровнях, соединенных внутренней лестницей: 583 кв.м на нижнем уровне и 259 кв.м в верхнем уровне.

Помещение расположено на 5 этаже офисно-гаражного нежилого здания. Работает лифт, предназначен только для этого помещения, доступа из других помещений к лифту нет.

Помещение очень светлое. Отличное состояние помещения: пластиковые окна, на полу гомогенное покрытие, освещение, пожарно-охранная сигнализация. Установлены кондиционеры. Электрическая мощность 250 кВт. Собственный теплоузел. Идеально под офис. Около здания есть парковка.

Возможна аренда частями под Ваш запрос.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

957 600 ₪/мес.

УСН; без комиссии

+7 987 900-54-57**+7 967 723-13-21**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Самара-Альфа

Документы проверены



РИЕЛТОР

Ольга Владимировна**Семенова**

5,0 · 1

- 👁 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, Ставропольская ул., 3



Общая площадь 2 660 м²

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











Офис, 712 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. 9,10,11, Ново-Вокзальная ул., 130



712 м²	3 из 3	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Предлагаем в аренду целиком третий этаж 3-этажного административного здания. Добротное, ухоженное здание. Два входа: фасадный вход, общий со Сбербанком, и отдельный вход со двора. Офис состоит из 17 кабинетов площадью от 12 кв.м до 96,5 кв.м. Общая полезная площадь кабинетов 501 кв.м. В офисе 2 санузла. Офис очень светлый и уютный. Все кабинеты обеспечены кондиционерами, вентиляцией, слаботочной сетью. Имеется видеонаблюдение, пожарная и охранная сигнализация, система оповещения. Некоторые кабинеты меблированы. Предложение без комиссии.

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
и не вводите заново](#)

[Получите дополнительную информацию об](#)

[Объявлении](#)

320 400 ₪/мес.

УСН; без комиссии

+7 987 900-54-57**+7 967 723-13-21**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Самара-Альфа

Документы проверены



РИЕЛТОР

Ольга Владимировна**Семенова**

5,0 · 1

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

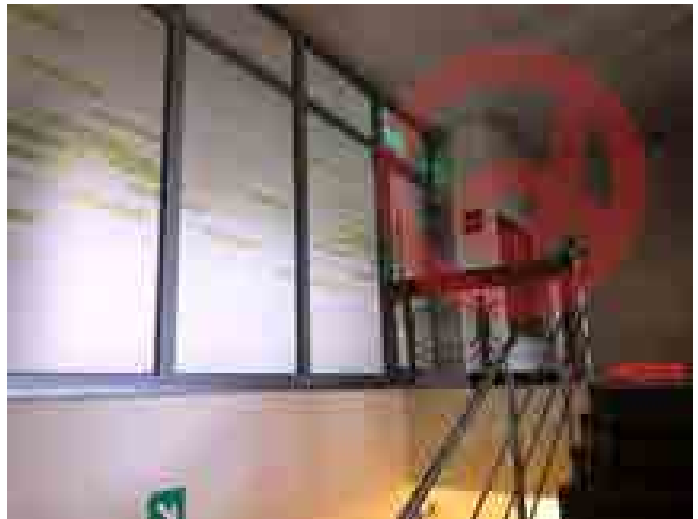
Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. 9,10,11, Ново-Вокзальная ул., 130



Общая площадь 712 м²

- 📄 Экспорт
- 🖨 Печать
- ⚠ Пожаловаться







Офис (В), 523 м²

Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 141

Советская · 1 мин. на транспорте



523 м²	1 из 2	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Сдам отдельно стоящее здание расположенное по адресу Гагарина 141В,

Общая площадь 523 кв.м.
 -отдельный вход со двора.
 -охраняемая парковка.
 -пересечение улиц Гагарина и Советской Армии.
 -14 кабинетов, отдельно кабинет руководителя и приемная, просторная переговорная с возможностью видеодемонстрации, два санузла на каждом этаже,
 -возможность перепланировки под Ваши запросы,
 -2 этажа.
 -круглосуточная охрана,
 -мебель остается,
 -сплит-система;
 -серверная

Подходит под офис компании. представительство организации.
 Стоимость 224900 рублей.

От собственника. Без комиссии.
 По всем вопросам обращаться к персональному агенту-Мишиной Ирине.
 Арт. 19331864

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
 и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**224 900 ₪/мес.**

Без комиссии

+7 917 962-57-59

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Регион Бизнес
Недвижимость**

Документы проверены





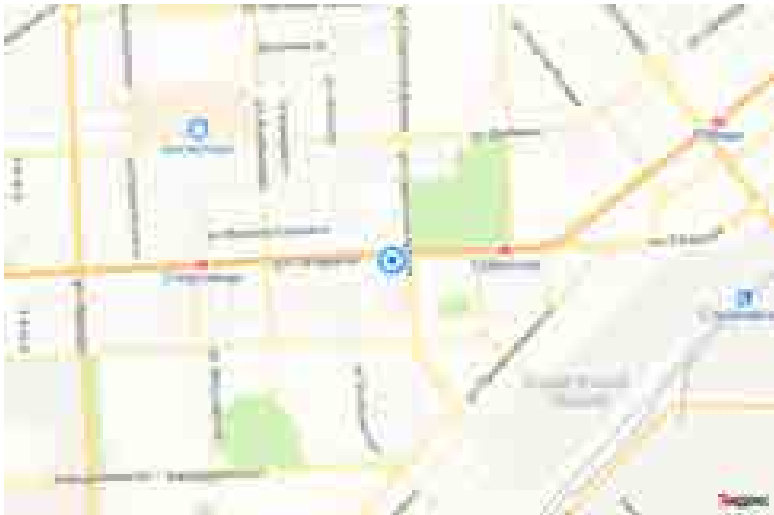
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

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, ул. Гагарина, 141

Советская 1 мин. на транспорте



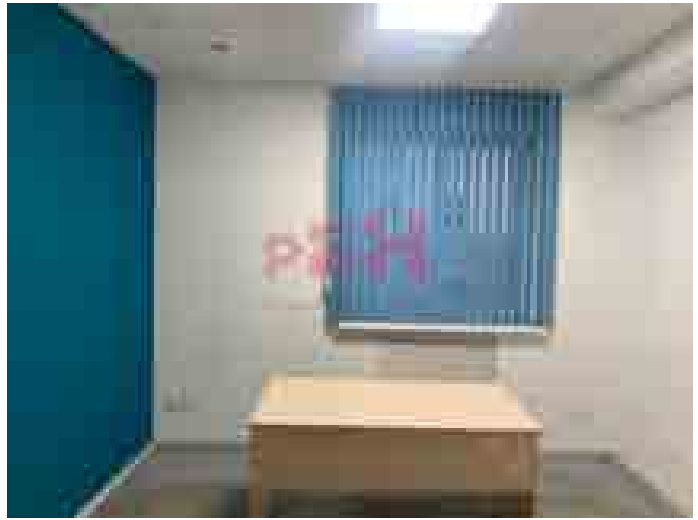
Тип здания Административное здание

Общая площадь 523 м²

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



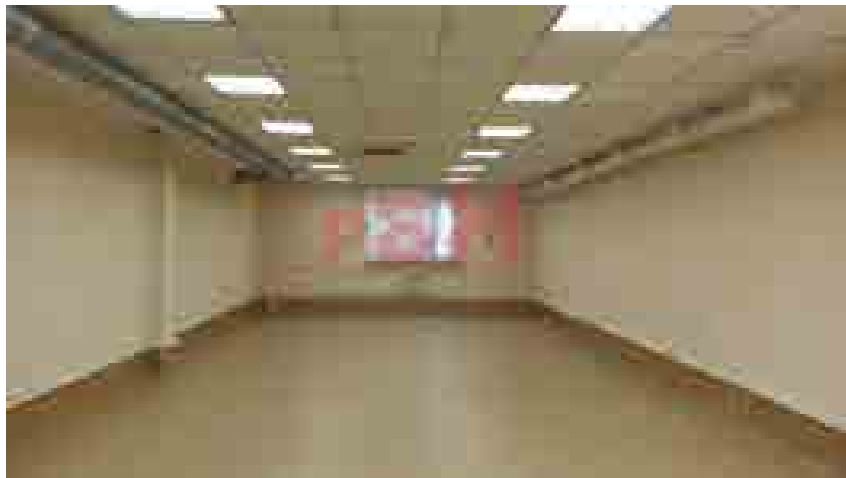




Офис (С), 183 м²**в бизнес-центре «на ул. Революционная, 70Е»**

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

Гагаринская · 1 мин. на транспорте



183 м²	3 из 3	Свободно	С
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Сдаётся в аренду офисное помещение 183 кв. м на 3 этаже в 3х этажном офисном здании по адресу:

Самара, Октябрьский район, Революционная, 70е

Основные характеристики и преимущества помещений:

- расположено в географическом центре города, на первой линии ул. Гаражная, пересечение с ул. Революционная
- остановки общественного транспорта в шаговой доступности
- помещение площадью 83 м2 + помещение 100м2 из 4 кабинетов рядом
- системы охранной и пожарной сигнализации;
- кондиционер
- выделенная оптическая линия связи;
- водоснабжение, санузел (мужской, женский);
- потолки 3м
- приточно-вытяжная вентиляция

Стоимость аренды помещения всего 450 руб/м2 + электроэнергия по счетчику.

Без комиссии для арендатора

Для просмотра помещения или уточнения информации Вы можете в любое время написать нам в чат или позвонить.

Напишите параметры требуемого помещения, с указанием способа контакта и мы свяжемся с Вами.

Хавонов Вячеслав
Регион Бизнес Недвижимость

Арт. 31103558

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и получите необходимую информацию.

**82 500 Р/мес.** ↓

Включены коммунальные платежи, УСН;
без комиссии

+7 917 962-57-59

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Регион Бизнес
Недвижимость**

Документы проверены



Позвонить



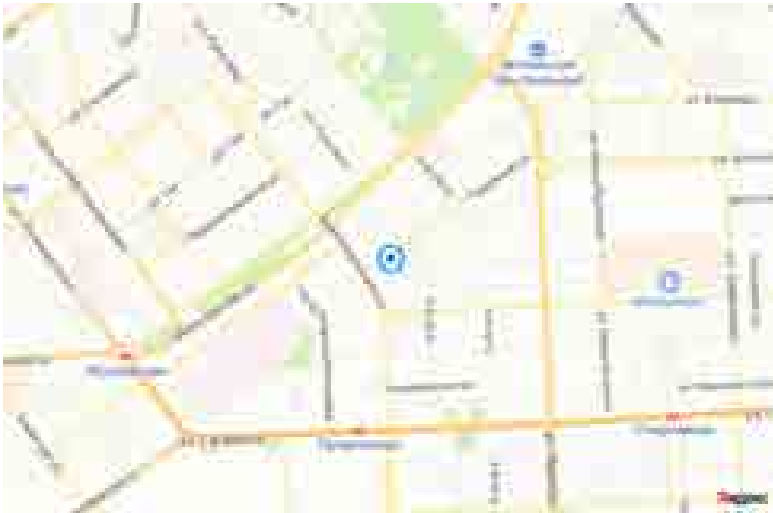
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

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 Октябрьский, Революционная ул., 70Е

Гагаринская 1 мин. на транспорте

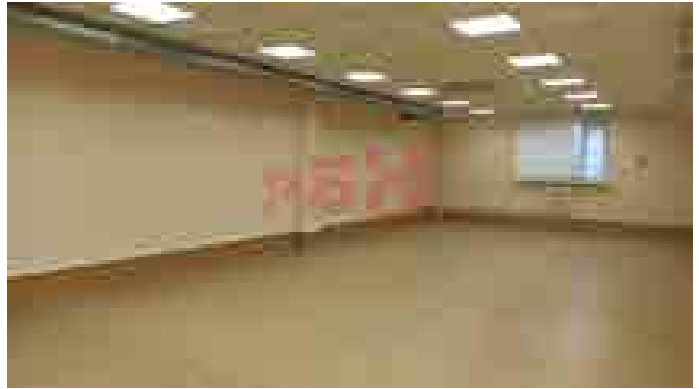
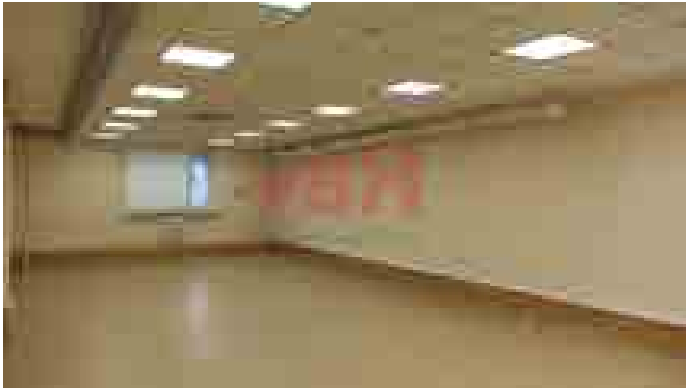
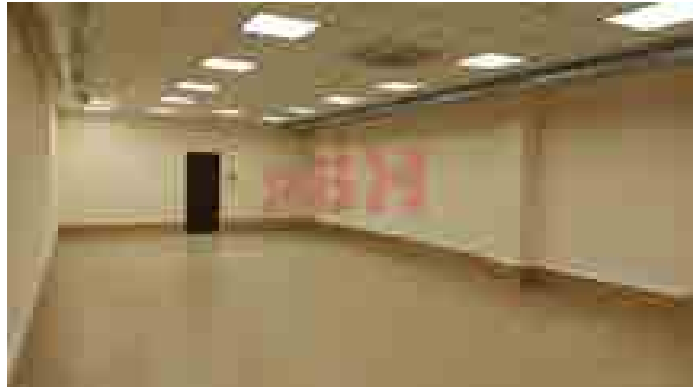


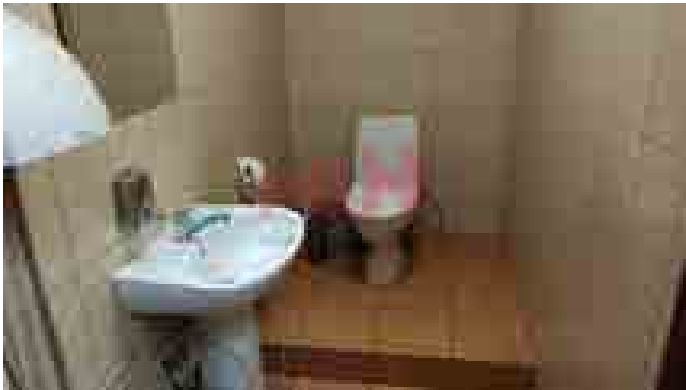
Административное здание на ул. Революционная, 70Е

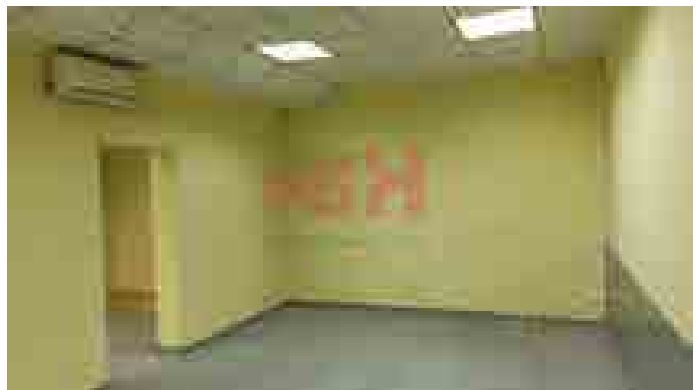
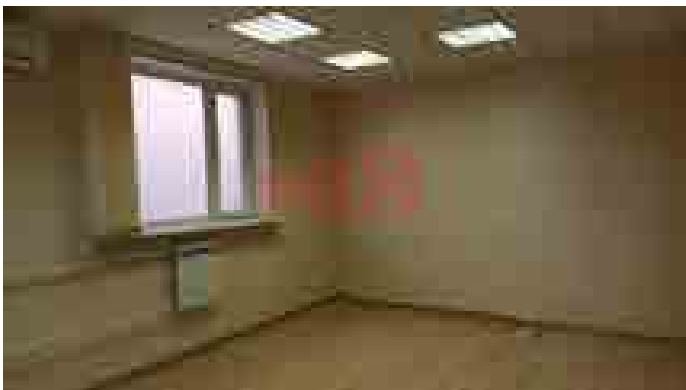
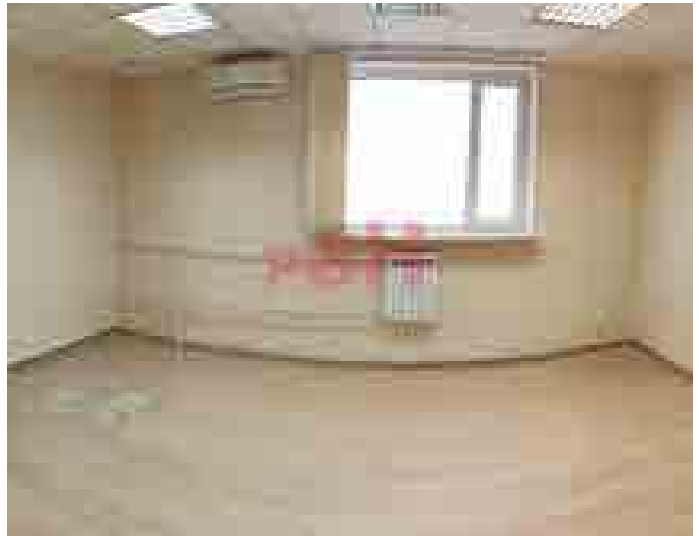
Год постройки	2004
Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	6 000 м²

Местное кондиционирование

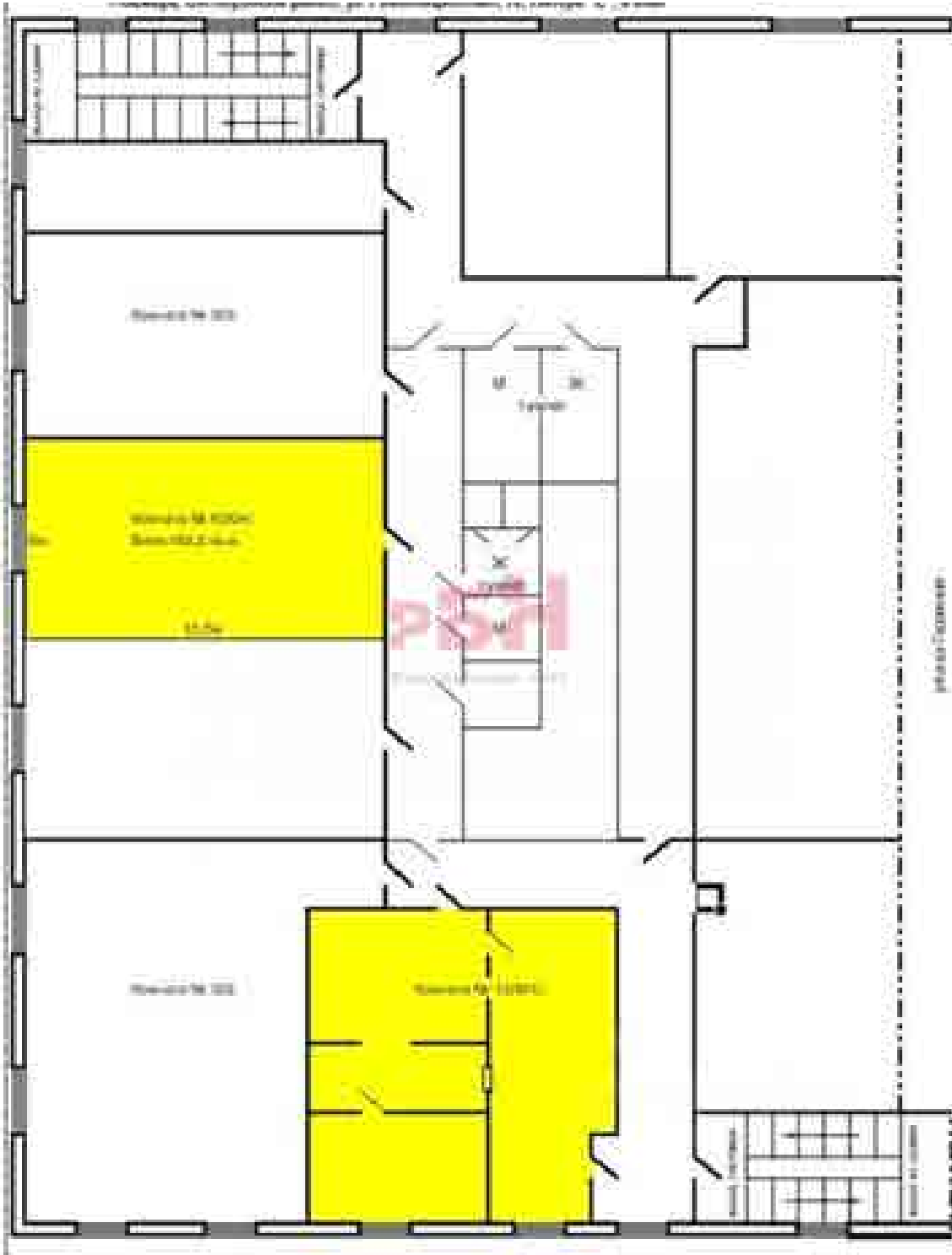
[Экспорт](#)
[Печать](#)
[Пожаловаться](#)
[Отзыв о сайте](#)











Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>