

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор

  
В. Д. Филатов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-105-07-0919-03

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:

Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и  
земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,00 кв.м.  
расположенное по адресу:

Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С

по состоянию на 18 сентября 2019 года  
(дата составления отчета: 18 сентября 2019 года)

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОКБС»

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,00 кв.м.) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 18 сентября 2019 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 18 сентября 2019 года).

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 18 сентября 2019 года без НДС составляет:

**Справедливая стоимость без НДС, руб. 1 408 904,52 (Один миллион четыреста восемь тысяч девятьсот четыре рубля пятьдесят две копейки)**

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была произведена в соответствии со 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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>5</b>
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ) .....	5
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ .....	6
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>8</b>
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	10
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	11
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	12
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	12
<b>3</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>13</b>
3.1	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА .....	14
3.1.1	Заявление оценщика .....	14
3.1.2	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	15
3.1.3	Сведения о независимости оценщика .....	15
<b>4</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>16</b>
4.1.1	Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: .....	16
4.1.2	Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками- членами СРО: .....	16
4.1.3	Международные стандарты оценки .....	16
<b>5</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>18</b>
5.1	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	18
5.2	ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 18	
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....	18
5.4	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
5.4.1	Местоположение на карте .....	21
5.5	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
<b>6</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>25</b>
6.1	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	25
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	34
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	35
6.3.1	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки .....	35
6.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	35
6.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки .....	36
6.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	36

<b>7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>	<b>37</b>
<b>8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>38</b>
8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	38
8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	41
8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход.....	41
8.2.2 Доходный подход.....	43
8.2.3 Затратный подход.....	46
8.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	47
<b>9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>49</b>
9.1.1 Определеие стоимости методом замещения .....	49
9.1.2 Расчет физического износа.....	53
9.1.3 Итоговая величина стоимости, полученная затратным подходом. ...	54
<b>10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>55</b>
10.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ .....	56
10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....	58
10.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ) ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК. ....	61
10.3.1 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:.....	64
<b>11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>65</b>
<b>12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>68</b>
<b>13 ДОКУМЕНТАЦИЯ.....</b>	<b>69</b>

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,00 кв.м., по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажнй, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	17.09.2019 № 99/2019/284483642
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	17.09.2019 № 99/2019/284461943

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажнй, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	34362/1998900	34,362	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,00	60545/3522070	60,545	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 года

## 1.3 Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	423 574,60	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	423 574,60
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	не применялся	0,00	985 329,92	1,00	не применялся	0,00	985 329,92
	<b>Итого:</b>									<b>1 408 904,52</b>

#### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 сентября 2019 года составляет:

**Справедливая стоимость без НДС, руб. 1 408 904,52 (Один миллион четыреста восемь тысяч девятьсот четыре рубля пятьдесят две копейки)**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	34362/19989 00	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	423 574,60
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,00	60545/35220 70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	985 329,92
	<b>Итого:</b>				<b>1 408 904,52</b>

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	18 сентября 2019 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 года
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,00 кв.м.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая (рыночная) стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительным соглашением №7 от 29 августа 2019 года
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николаямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555
<b>Собственник имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
<b>Дата составления отчета:</b>	18 сентября 2019 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 29 августа 2019 года по 18 сентября 2019 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-105-07-0919-03
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49,



	стр.5
<b>Телефон:</b>	(499) 502-82-03
<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45
<b>ОГРН:</b>	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
<b>Расчетный счет:</b>	4070281000370000247 в ф-л Московский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.
<b>Форма отчета:</b>	письменная

## 2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	17.09.2019 № 99/2019/284483642
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	17.09.2019 № 99/2019/284461943

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	34362/1998900	34,362	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	17.09.2019 № 99/2019/284483642
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,00	60545/3522070	60,545	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	17.09.2019 № 99/2019/284461943

## 2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Филатов Владимир Дмитриевич	<p><b>Почтовый адрес Оценщика</b>            Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126.</p> <p><b>Номер контактного телефона Оценщика</b>            +7 (499) 502-82-03</p> <p><b>Адрес электронной почты Оценщика</b>            mail-site@okbs.ru</p> <p><b>Местонахождение оценщика</b>            офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5</p> <p><b>Стаж</b>            Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).</p> <p><b>Сведения о членстве в СРОО</b>            Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407)            Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26.            www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru            Дата вступления: 26.05.2008 г.            Реестровый номер: 1334</p> <p><b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b>            Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p><b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b>            Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г.</p> <p><b>Образование Оценщика</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15</li> </ul>

	<p>июля 2011 г.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года.</li></ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ООО «ОКБС»</li><li>• ИНН 7701951014</li><li>• Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. <a href="http://www.okbs.ru">www.okbs.ru</a>.</li></ul> <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
--	---

### 2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

### 2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

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

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы. В состав работ по оценке не входила проверка прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов 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.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в настоящем Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к

расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

### 3.1 Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил 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»<sup>1</sup> (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).
- При использовании оценщиком информации, полученной из сторонних источников, оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось 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 оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

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

#### 3.1.1 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее 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.

---

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-07-0919-03
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,00 кв.м.

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

- Настоящим ООО «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### 3.1.3 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



Филатов В.Д./

Филатов В.Д./

18 сентября 2019 года

## 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611,
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

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

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

### 4.1.3 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 Указанию 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 № 217н.»

«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 - 18 сентября 2019 года.

## 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЛ 109583 от 01.08.2013 г.	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЛ 109582 от 01.08.2013 г.	2
3	Выписка из ЕГРН	17.09.2019 № 99/2019/284461943	17
4	Выписка из ЕГРН	17.09.2019 № 99/2019/284483642	9
	Итого		30

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

### 5.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.<sup>2</sup>

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права на недвижимость субъектом права объекта 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.

### 5.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

<sup>2</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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 предоставленными Заказчиком копиями Выписок из ЕГРН на объект оценки обременения зарегистрированы: доверительное управление.

## 5.4 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,00 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

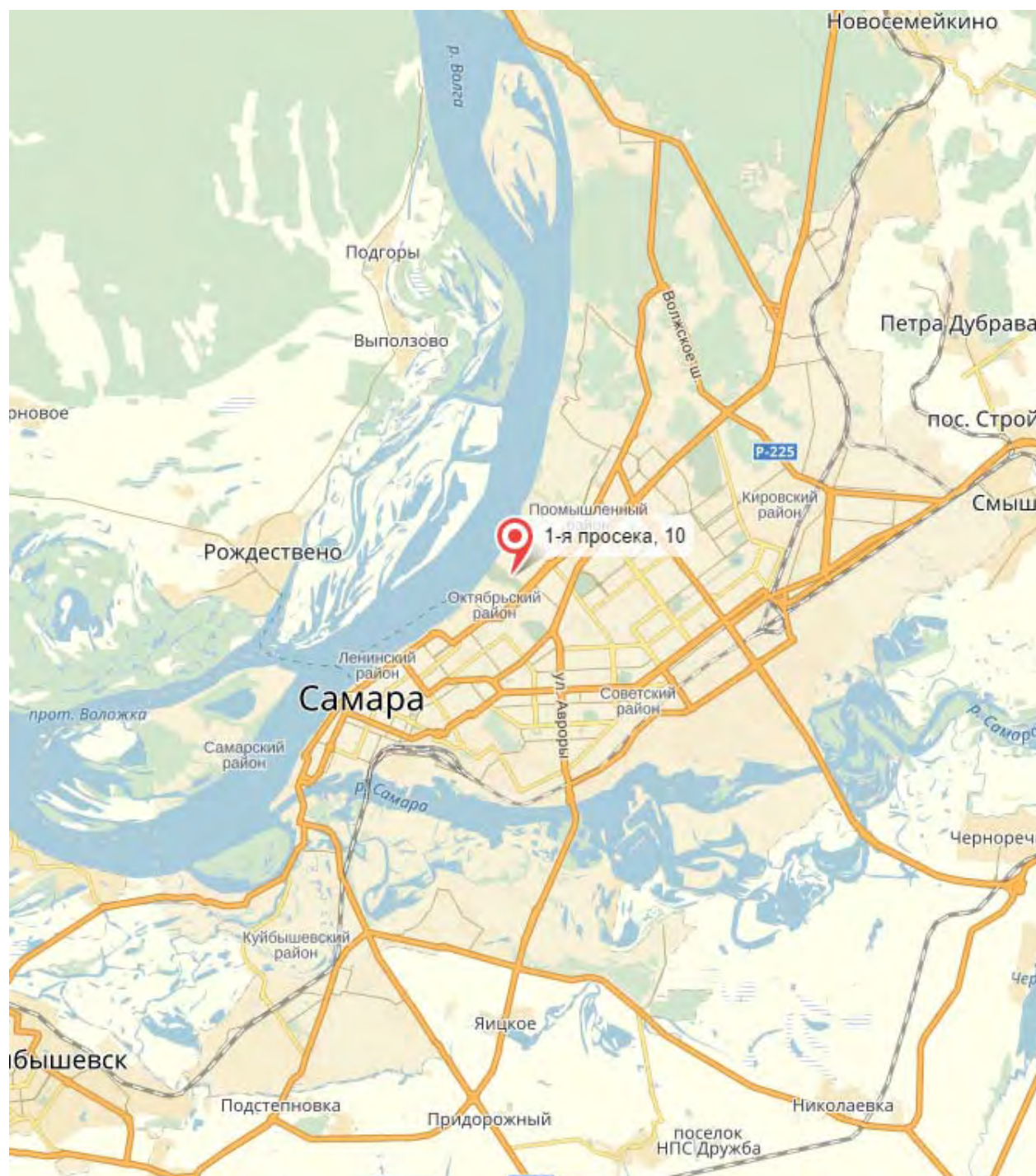
Краткая характеристика объекта оценки

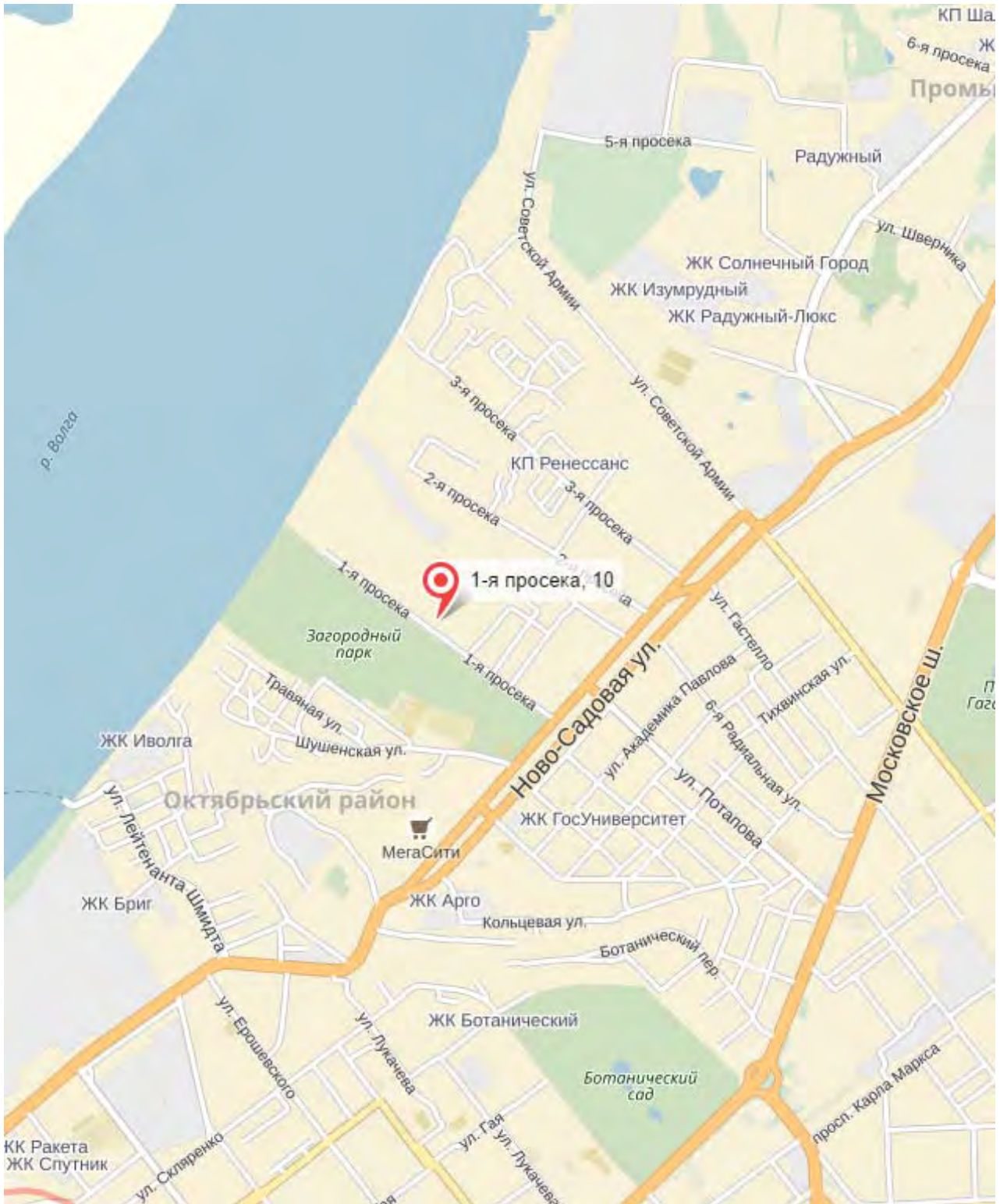
№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	17.09.2019 № 99/2019/284483642
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	17.09.2019 № 99/2019/284461943

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	34362/1998900	34,362	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,00	60545/3522070	60,545	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10

№п/ п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость всего объекта, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. 63:01:0637006:279	1 998,90	34362/1998900	34,362	55 369 227,59
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,00	60545/3522070	60,55	11 062 997,97
	<b>Итого по зданиям:</b>	<b>1 998,90</b>		<b>34,36</b>	

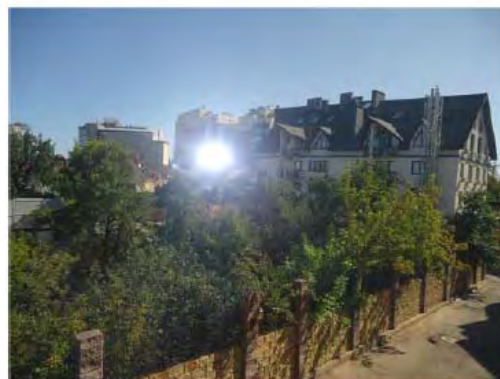
### 5.4.1 Местоположение на карте





## 5.5 Фотографии объекта оценки







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

### **6.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки**

В первую очередь отметим, что во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в мае. Она составила 0,2% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,7% в апреле 2019 года (оценка была скорректирована с 1,6% после пересмотра Росстатом данных по отдельным отраслям). По итогам января-мая 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,7%. При этом глава Минэкономразвития заметил, что во многом слабая майская динамика ВВП обусловлена календарным фактором: в мае 2019 года было на два рабочих дня меньше, чем в мае 2018 года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также проанализируем динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2019 года рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.

В этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в июне макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в мае. Она составила 0,2% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,7% в апреле 2019 года (оценка была скорректирована с 1,6% после пересмотра Росстатом данных по отдельным отраслям). По итогам января-мая 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,7%. При этом глава Минэкономразвития заметил, что во многом слабая майская динамика ВВП обусловлена календарным фактором: в мае 2019 года было на два рабочих дня меньше, чем в мае 2018 года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также проанализируем динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2019 года рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.

### Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в «Добыче полезных ископаемых» рост выпуска продукции замедлился до 2,8% после 4,2% в апреле. В сегменте «Обрабатывающие производства» выпуск сократился на 1% после роста на 4,7% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска ускорился до 1,8% после 1,0% в апреле. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска резко снизился до символических 0,8% по сравнению с увеличением на 7,4% месяцем ранее.

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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'19	+4,3	+0,3	-4,8	+3,7
Апрель'19	+4,2	+4,7	+1,0	+7,4
Май'19	+2,8	-1,0	+1,8	+0,8
Январь-май'19	+4,3	+1,6	-0,4	+2,2

Таким образом, замедлению темпа роста промышленного производства в мае способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, кроме «Электроэнергии, газа и пара». При этом отдельно стоит отметить, что по итогам мая сегмент «Обрабатывающие производства» показал отрицательную динамику, в то время как за первые пять месяцев 2019 года снижение демонстрирует лишь сектор «Электроэнергия, газ и пар». Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

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

Вид продукции	Январь-май 2019	Май 2019 / Май 2018	Январь-май 2019 / Январь-май 2018
Добыча угля, млн тонн	180	-1,7%	+0,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	232	+1,3%	+2,7%
Природный газ, млрд м3	285	+4,6%	+3,4%
Мясо скота, млн тонн	1,1	+6,3%	+10,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,9	-5,1%	-5,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	+6,0%	-1,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	59,9	-2,1%	+12,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,1	-4,1%	-1,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,4	+6,6%	+5,0%
Цемент, млн тонн	20,0	+7,6%	+11,6%
Бетон товарный, млн м3	12,2	+19,1%	+25,9%
Прокат готовый, млн тонн	25,6	+0,9%	+0,0%
Трубы стальные, млн тонн	5,0	-1,0%	-2,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	645	-6,1%	+2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	55,7	+0,7%	-2,3%

Выпуск в **добывающем сегменте** в мае 2019 года оказался разнонаправленным: **добыча нефти и газа** увеличилась меньшими темпами, чем в предыдущие месяцы (+2,7% и 3,4% соответственно), в то время как объем **добычи угля** снизился (-1,7%). Это привело к тому, что по итогам января-мая рост **добычи угля** был нивелирован, а темпы роста **добычи нефти и газа** замедлились. Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим рост выпуска мяса скота (+6,3%), а также рыбы (6%), в то время как производство мяса домашней птицы сократилось в мае на 5,1%. По итогам пяти месяцев выпуск **мяса скота** вырос на 10,5% (+11,9% по итогам января-апреля), а **мяса домашней птицы** и **рыбы** – сократился (-5,2% и -1,8% соответственно; по итогам января-апреля снижение на 5,3% и 3,2% соответственно). Тенденция восстановления производства **стройматериалов** в мае продолжилась, по-прежнему за исключением производства **кирпичей**, которое упало на 4,1%. Вместе с этим, наиболее сильный рост показал объем выпуска **бетона** (+19,1%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Следует отметить, что рост производства **легковых автомобилей** в апреле сменился снижением в мае (-6,1%), в то же время **выпуск грузовых автотранспортных средств** показал слабый рост на 0,7%. В остальном, динамика в тяжелой промышленности была невыдающейся: выпуск **готового проката** увеличился на 0,9%, **стальных труб** – сократился на 1%.

Кроме того, в конце июня Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2019 года. Он составил 5,45 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 3,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 51,4%.

Показатель	Январь-апрель 2019 г.	Справочно: Январь-апрель 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+5 454,5	+3 603,4
Доля убыточных предприятий	33%	34,2%

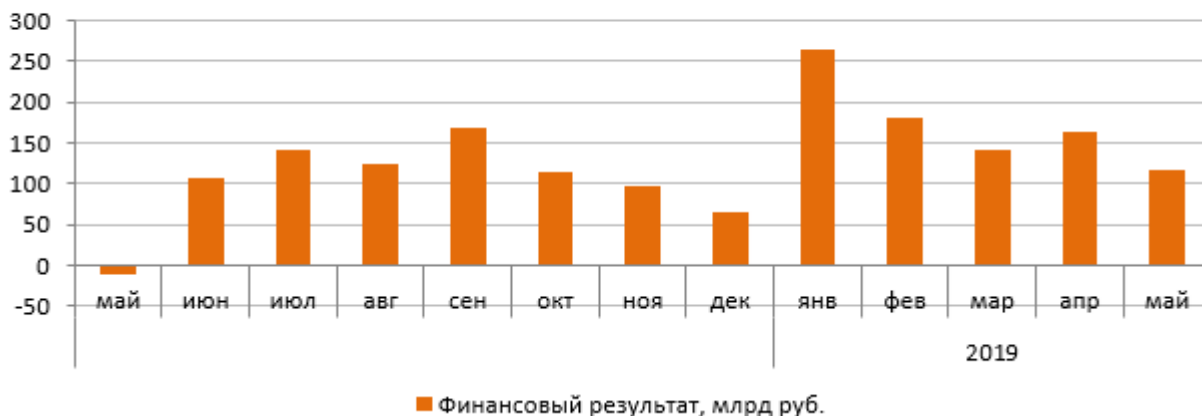
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-апреле 2019 г., млрд руб.	Январь-апрель 2019 г. / Январь-апрель 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+139,7	+79,3%
Добыча полезных ископаемых	+1 284,9	-3,3%
Обрабатывающие производства	+1 552,9	+80,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+411,3	+16,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+339,6	+21,0%
Водоснабжение	+7,5	-29,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 210,9	> в 2,3 раза
Строительство	+48,9	> в 5,8 раз
Транспортировка и хранение	+271,0	+64,6%
Информация и связь	+143,1	+30,6%

По итогам января-апреля 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «**Строительство**» (сальдированный результат вырос в 5,8 раз), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (рост в 2,3 раза), «**Обрабатывающие производства**» (+80,8%), а также «**Сельское хозяйство**» (рост на 79,3%). При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты «**Водоснабжение**» (-29,9% по итогам января-апреля), а также «**Добыча полезных ископаемых**» (-3,3%).

Прибыль банковского сектора после 163 млрд руб. в апреле составила 117 млрд руб. по итогам мая. При этом прибыль Сбербанка за май составила 75,7 млрд руб. В мае прошлого года банковский сектор зафиксировал убыток в 10 млрд руб. По итогам января-мая 2019 года российские банки заработали 867 млрд руб. по сравнению с 527 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-май 2019 года составила 369,1 млрд руб.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в мае, то объем его активов увеличился на 0,6%, составив 92,9 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 65 млрд руб. (+0,2%). Объем **розничного кредитования** вырос на 255 млрд руб. (+1,6%). Таким образом, по состоянию на 1 июня 2019 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 49,7 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне ожидаемого возвращения инфляции на уровень ниже 5% возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в июне держался на уровне 0-0,2%, а по итогам месяца инфляция, по предварительным данным, могла составить всего 0,2%. С начала года рост цен составил, ориентировочно, 2,5%, при этом в годовом выражении, исходя из этих данных, по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до уровня около 5% после 5,1% месяцем ранее.

### Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

Месяц	2018	2019
Март	0,3%	0,3%
Апрель	0,4%	0,3%
Май	0,4%	0,3%
Июнь	0,5%	0,2%

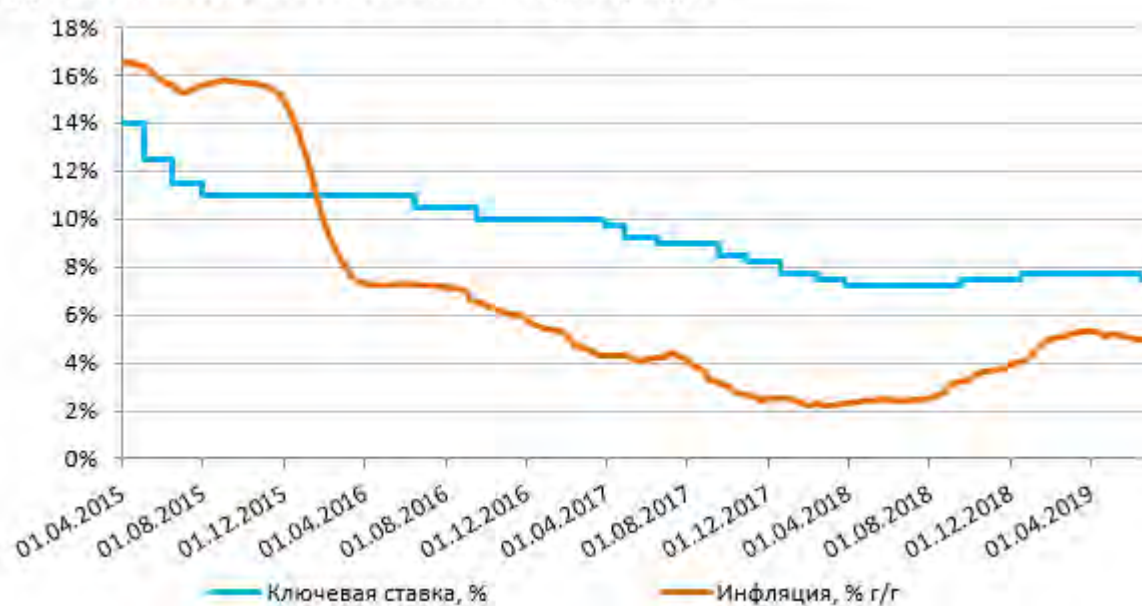
Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В июне среднее значение курса составило 64,2 руб. после 64,8 руб. за доллар месяцем ранее. К концу июня курс доллара укрепился до 63,1 руб. на фоне увеличения цен на нефть.

### Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'19	65,8	64,7	65,1
Апрель'19	64,7	64,7	64,6
Май'19	64,7	65,1	64,8
Июнь'19	65,1	63,1	64,2

Отметим, что на заседании Совета директоров Банка России 14 июня было принято решение снизить ключевую ставку на 25 базисных пунктов до 7,5%. Решение было принято на фоне продолжающегося замедления годовой инфляции и снижения проинфляционных рисков. На этом фоне Банк России также снизил прогнозный диапазон годовой инфляции по итогам 2019 года с 4,7-5,2% до 4,2-4,7%. В дальнейшем, по прогнозу регулятора, годовая инфляция будет находиться вблизи 4%. Кроме того, по заявлению представителей Банка России, при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом ЦБ, допускается возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров и переход к нейтральной денежно-кредитной политике до середины 2020 года.

### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%). В то же время товарный импорт составил 77,6 млрд долл. (-1%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 60 млрд долл. (+1,4%).



Как можно видеть, в январе 2019 года динамика экспорта в годовом выражении стала отрицательной на фоне падения цен на энергоносители, однако в дальнейшем объем экспорта восстановился, и по состоянию на апрель 2019 года находится на уровне, близком к апрелю 2018 года. Что касается динамики импорта, то в апреле он ускорился, и на годовом окне показывает рост на 4,7%. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

#### Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-апреле кв. 2019 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-апрель 2019 / Январь-апрель 2018, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	<b>137,6</b>	<b>+0,0</b>
Топливо-энергетические товары	91,8	+2,2
Металлы и изделия из них	13,5	-5,8
в т. ч. цветные металлы	5,6	+18,5
Машины, оборудование и транспортные средства	6,9	-12,8
Продукция химической промышленности, в т. ч.	8,4	-0,1
калийные удобрения	0,6	+38,5
азотные удобрения	1,0	+12,5
Продовольственные товары и с/х сырье	7,4	-0,5
<b>Импорт, в т. ч.</b>	<b>77,6</b>	<b>-1,0</b>
Машины, оборудование, транспортные средства	33,8	-1,7
Продовольственные товары и с/х сырье	9,8	-1,2
Продукция химической промышленности	14,2	+1,2

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров по итогам января-апреля 2019 года оказалась разнонаправленной. Наибольшие темпы роста зафиксированы по **калийным удобрениям (+38,5%)**, а также **цветным металлам (+18,5%)**, при этом в целом вывоз **металлов и изделий из них** сократился на 5,8%.. Наиболее сильное

снижение экспорта произошло по позиции **машины, оборудование и транспортные средства** (-12,8%). Что касается импорта, то здесь не было значительных изменений по сравнению с ситуацией годом ранее, основные позиции импорта изменились в пределах 1-2%.

Показатель	Январь-май 2018	Январь-май 2019	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	46,9	48,7	+3,8%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	18,9	35,2	+86,2%
	<b>1.06.18</b>	<b>1.06.19</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	456,6	495,2	+8,5%
	<b>1.04.18</b>	<b>1.04.19</b>	
Объем внешнего долга, млрд долл.	520,3	468,8	-9,9%

По пояснениям Банка России, положительное влияние на динамику сальдо счета текущих операций наряду с укреплением торгового баланса оказало улучшение сальдо баланса услуг за счет роста экспорта услуг при снижении их импорта. Рост оттока капитала, в свою очередь, был вызван главным образом операциями банков и прочих секторов по приобретению иностранных активов, в то время как вклад изменения внешних обязательств был минимальным.

#### Выводы:

- *Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в мае 2019 года составил 0,2% после 1,7% в апреле;*
- *Промпроизводство в мае 2019 года в годовом выражении увеличилось на 0,9%, а по итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%;*
- *Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-апреле 2019 года составил 5,45 трлн руб. по сравнению с 3,60 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 1,2 п.п. до 33%;*
- *Банковский сектор в мае заработал 117 млрд руб. прибыли. За январь-май 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 867 млрд руб. по сравнению с 527 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;*
- *Рост потребительских цен в июне 2019 года по предварительным данным составил 0,2%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила около 5%;*
- *Величина ключевой процентной ставки ЦБ снижена на 25 б.п. до уровня 7,5%;*
- *Среднее значение курса доллара США в июне 2019 года снизилось до 64,2 руб. по сравнению с 64,8 руб. в мае на фоне увеличения цен на нефть;*



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-07-0919-03  
Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
Объект оценки: Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный  
участок (доля в праве) общей площадью 3522,00 кв.м.

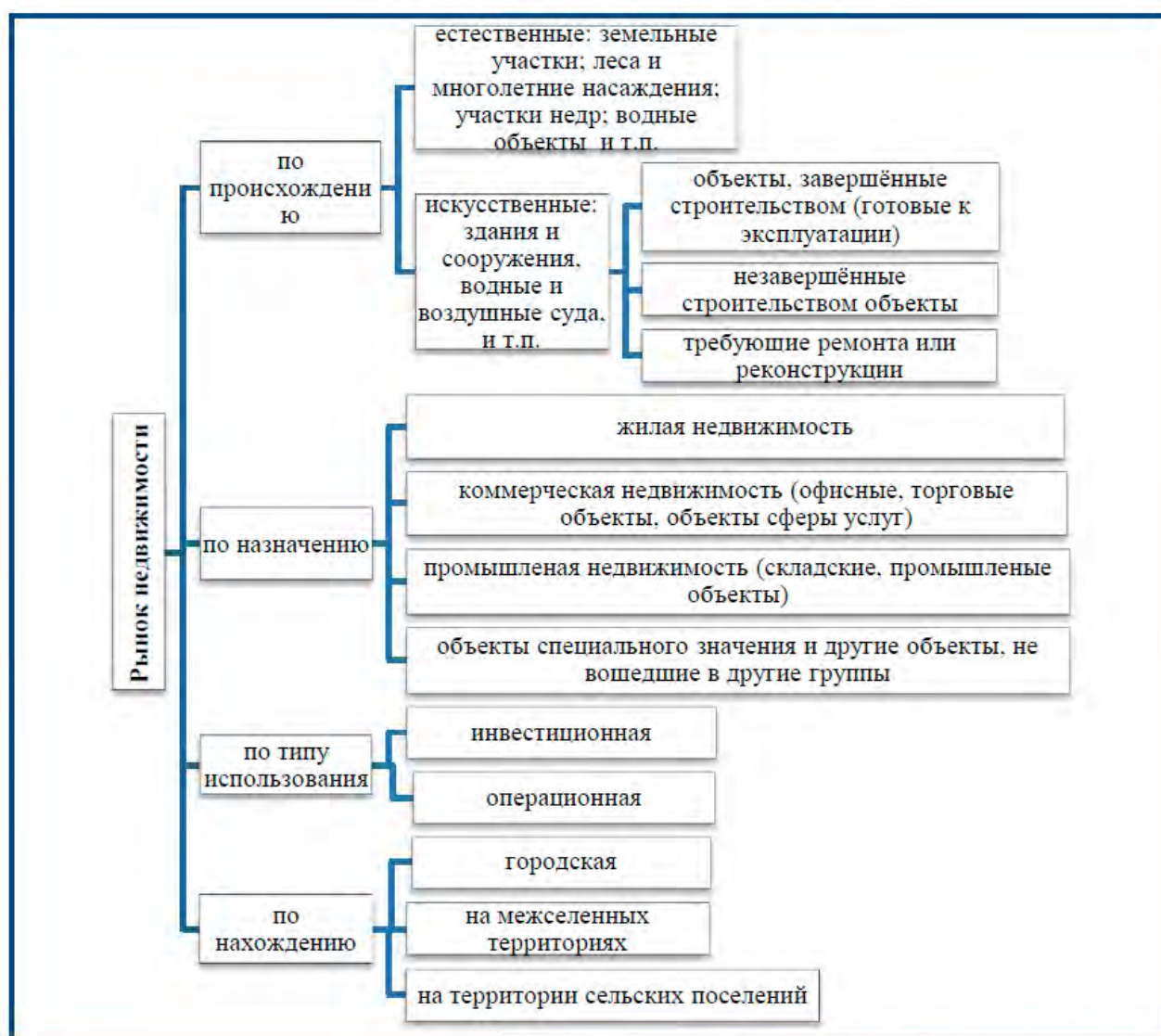
- **Товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%), товарный импорт – 77,6 млрд долл. (-1,0%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 60 млрд долл. (+1,4%);**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-мая 2019 года увеличилось на 3,8% до 48,7 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос в 1,9 раза и составил 35,2 млрд долл.**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika\\_dannye\\_za\\_iyun\\_2019/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_iyun_2019/)

## 6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

### Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Таким образом, принимая во внимание местоположение, вид, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые объекты принадлежат к рынку недвижимости – земельные участки и объектов специального значения, сегменту рынка вспомогательных и узкоспециализированных сооружений.

## 6.3 Анализ рынка объекта оценки

Исследование Оценщиком открытых источников показало отсутствие рынка объекта оценки, ввиду его узкоспециализированности. Объекты оценки представляют собой подземную автостоянку (паркинг). Данное имущество строится по конкретному техническому заданию для отдельного Заказчика. В связи с этим проанализировать рынок схожего с объектами оценки имущества не представляется возможным.

### 6.3.1 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;
- факторы, связанные с феноменом массово
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Источник информации: <http://48.rpn.gov.ru/node/5919>

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

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;

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

Представить анализ фактических данных о ценах предложений не представляется возможным в связи с тем, что оцениваемое имущество строится по конкретному техническому заданию для отдельного Заказчика. В связи с этим проанализировать рынок фактических данных о ценах предложений не представляется возможным.

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

В целом, разброс стоимостей связан с необходимыми характеристиками, такими как площадь, глубина, отделка, наличие коммуникаций и другими факторами.

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

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

*Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из установленной категории оцениваемых объектов, их месторасположения и фактического использования.*

*Исходя из данных критериев, текущее использование объектов оценки признано вариантом их наиболее эффективного использования.*

## 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

#### 8.1 Общие понятия и определения

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

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

**Полное право собственности** понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (*Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*).

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.)</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 (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>

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 на 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> ).
-----------------------------	---

## 8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

### 8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

### Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

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

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

### 8.2.3 Затратный подход

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

### 8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

**Затратный подход** показывает оценку восстановительной стоимости (затрат на замещение) объекта за вычетом износа. Объекты оценки представляют собой подземную автостоянку (паркинг).

Затратный подход в данном случае целесообразен, поскольку он в наибольшей степени отражает реальную справедливую (рыночную) стоимость. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

При анализе рынка исследование Оценщиком открытых источников показало отсутствие рынка объекта оценки, ввиду его узкоспециализированности. В связи с этим подбор схожих объектов-аналогов в сегменте рынка не представляется. Таким образом Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости подземной автостоянки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел не возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости подземной автостоянки. Сравнительный подход применяется только для расчета справедливой стоимости земельного участка.**

**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 не располагает информацией, позволяющей применить доходный

подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел возможным не применять доходный подход для расчета стоимости объекта оценки.**

***Вывод: в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость подземной стоянки была рассчитана в рамках затратного подхода, земельного участка в рамках сравнительного подхода. По мнению Оценщика, применение данного метода позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.***



## 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

### РАСЧЁТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

#### 9.1.1 Определеие стоимости методом замещения

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. Стоимость замещения включает в себя:

- стоимость строительно-монтажных работ;
- стоимость материалов;
- прибыль подрядчика.

Стоимость замещения также включает стоимость инженерных коммуникаций – разводка по зданию и подключение к сетям, имеющимся на участке.

**Стоимость замещения** рассчитывается с использованием данных Справочников Оценщика

- «Общественные здания» ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.
- «Индексы цен в строительстве» ООО «КО-ИНВЕСТ», №107 апрель 2019 г.

Обоснование использования при расчетах Справочника оценщика:

- ✓ «Публикуемые в Справочнике стоимостные показатели для определения стоимости замещения основываются на проектно-сметной документации.
- ✓ Справочник может использоваться владельцами недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости, расчетам эффективности инвестиций.
- ✓ Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г. Пересчет в текущие цены на дату оценки производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ (выпуск №107).
- ✓ В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:
  - а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих;
  - б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
  - в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
  - г) средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов;
  - д) усредненная величина доначислений к стоимости по главам сводного расчета стоимости, непредвиденные работы и затраты.

- При привязке справочных показателей к местным условиям вводятся специальные поправки на региональные условия.
- Для перехода к рыночным ценам на дату оценки используются корректирующие коэффициенты».

Учитывая выше сказанное, Оценщик счел возможным использование Справочника для определения стоимости строительства Объекта оценки затратным подходом.

При определении стоимости какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, рассчитанная по Справочнику, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта оценки.

Подбор соответствующего показателя по Сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб. м оцениваемого объекта оценки принимается равной стоимости 1 куб. м по справочнику для данного территориального пояса, с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к величине суммы затрат на строительство, указанной в Справочнике.

Расчет суммы затрат на создание объектов оценки проиллюстрирован ниже в таблицах.

Коэффициент корректировки на изменение цен после издания «Справочника Оценщика» определен согласно данных таблицы 2.2.2 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений.»

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект- аналог
1	Код аналога		ruO3.09.000.0077
2	Назначение здания	Паркинги подземные от 1 до 2 этажей	Паркинги подземные от 1 до 2 этажей
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	- строительный объем, куб. м	7 995,60	23700 - 32100
	- общая площадь объекта, кв. м	1 998,90	7900 - 10700
	- количество этажей	1	1-2
	- преобладающая высота этажа, м	до 3	до 3
	- наличие подземной части	да	да
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е.— здание отдельностоящее или пристроенное)	встроенное	встроенное
	Завершение строительства:	2009	-
4	Особые функциональные отличия здания		
5	Преобладающий материал:	железобетон, сталь	железобетон, сталь
	- горизонтальных наружных конструкций	кирпичные, сэндвич-панели, утеплены и обшиты	кирпичные, сэндвич-панели, утеплены и обшиты
	- вертикальных наружных конструкций	кирпичные, сэндвич-панели, утеплены и обшиты	кирпичные, сэндвич-панели, утеплены и обшиты
	- наружных стен	-	-

	- внутренних стен	кирпичные, гипсокартоновые, газобетонные блоки	кирпичные, гипсокартоновые, газобетонные блоки
	- перегородок	-	-
	- заполнения оконных проемов	-	-
	- заполнения дверных проемов	-	-
	- кровли	-	-
	- полов	-	-
	- отделка потолков	-	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	-	-
	- прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см <sup>2</sup> )	-	-
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
10	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	+	+
	-отопление, вентиляция и кондиционирование	+	+
	- водоснабжение и канализация	+	+
	- электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	+	+
11	Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, minimum)	standard	standard
12	<b>Справочный показатель по объекту-аналогу руб./м<sup>3</sup></b>	3 155,00	
	Номер объекта аналога по КоИнвест	ruO3.09.000.0077	
13	<b>Первая группа поправок, выраженных в рублях на один кв.м площади здания (+ удорожание, - удешевление)</b>		
	- на отс.части нар.стен	0,00	
	- по высоте этажа	0,00	
	- на разл.в кол.перегор.	0,00	
	- на наличие подвалов	0,00	
	- на наличие фонарей	0,00	
	- на учет особо стр.работ	0,00	
	- на различие прочности грунтов, глубине заложений	0,00	
	- на различие в констр. решениях	0,00	
	- кровли	0,00	
	- наружных стен	0,00	
	- перегородок	0,00	

	- полов	0,00	
	- заполнения проемов	0,00	
	- отделки	0,00	
	- инж. обеспечения	0,00	
	<b>ИТОГО по первой группе поправок:</b>	<b>0,00</b>	
14	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:</b>		
	- на различие в объеме здания	1,21	
	- на различие в климате	1,00	
	- на сейсмичность	1,00	
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00	
	- на региональное различие в уровне цен	0,98	
	- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	0,77	
	- на изменение цен после издания справочника	0,9823	
	- по учёту прибыли подрядчика	1,10	
	- подключение к коммуникациям	1,10	
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	1,0853	
	<b>Стоимость по оцениваемому зданию на дату определения стоимости, руб/м.куб.</b>	<b>3 424,12</b>	
	<b>Стоимость затрат на создание сооружений, руб.</b>	<b>27 377 893,87</b>	
	<b>Стоимость затрат на создание сооружений, руб./кв.м.</b>	<b>13 696,48</b>	

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-07-0919-03  
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,00 кв.м.

---

## 9.1.2 Расчет физического износа

Расчет физического износа для объектов оценки был произведен по данным портала ОЦЕНЩИК.РУ:

### Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы

Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»

#### Для зданий и сооружений

Выберите класс здания

КС-1, КС-1А, КС-2 ▼

Укажите возраст здания, в годах

8

| В интервале от 0 до 100 лет

Рассчитать

#### Результат расчета физического износа по параметрам:

Возраст 8

Физический износ 10%

Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

#### Справка:

Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

Источник информации: Корсаков Р.О. (2015), [Величина физического износа объектов капитального строительства](#), Группа Компаний «Аверс», 28.10.2015

Далее по теме: [ВСН 53-86\(р\) «Правила оценки физического износа жилых зданий»](#)

Источник: портал «ОЦЕНЩИК.РУ»

### Расчет справедливой стоимости здания

Параметры	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С
Стоимость замещения зданий и сооружений без НДС в текущих ценах, руб.	27 377 893,87
Физический износ, руб.	2 737 789,39
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по затратному подходу без НДС, руб.</b>	<b>24 640 104,48</b>

*Справедливая стоимость здания, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании затратного подхода по состоянию на 18 сентября 2019 года без НДС составляет:*

**24 640 104,48 руб.**

*(Двадцать четыре миллиона шестьсот сорок тысяч сто четыре рубля сорок восемь копеек)*

#### 9.1.3 Итоговая величина стоимости, полученная затратным подходом.

№ п.п	Объект	Площадь	Стоимость по затратному подходу	Доля в праве	Справедливая стоимость объекта оценки
1	Подземная автостоянка	1 998,90	24 640 104,48	34362/1998900	423 574,60
	<b>Итого</b>	<b>1 998,90</b>	<b>24 640 104,48</b>		<b>423 574,60</b>

**Справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании затратного подхода по состоянию на 18 сентября 2019 года без НДС составляет:**

**423 574,60 руб.**

**(Четыреста двадцать три тысячи пятьсот семьдесят четыре рубля шестьдесят копеек)**

## 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

## 10.1 Объекты-аналоги земельные участки

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	realty.yandex.ru	avito.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, 1 просека	Самарская область, Самара, 1 первая просека	Самара, Первая 1 просека	Самарская область, Самара, 1 первая просека	Самарская область, Самара, Октябрьский район, 1-я просека
8	Площадь, кв.м.	980,00	2 000,00	1 800,00	2 000,00	980,00
9	Стоимость, руб.	20 500 000,00	33 000 000,00	38 000 000,00	32 000 000,00	25 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	20 918,37	16 500,00	21 111,11	16 000,00	25 510,20
12	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
13	Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
14	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_sot._izhs_798865551">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_sot._izhs_798865551</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_880862386">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_880862386</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_1254066855">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_1254066855</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1194060349">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1194060349</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_sot._izhs_1215961924">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_sot._izhs_1215961924</a>



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-07-0919-03
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,00 кв.м.

---

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

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

## 10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

1. Объем передаваемых прав.
2. Финансовые условия.
3. Условия продажи (чистота сделки).
4. Снижение цены в процессе торгов.
5. Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
6. Местоположение.
7. Соотношение площадей.
8. Площадь объекта.
9. Состояние помещения.

### *Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости*

#### 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 – 2018» ТОМ «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. таблица 121, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (земельные участки) составляет 8,8-9,9% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-9,30%**.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
 Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,5%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

По данным По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018»

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2019г. В связи с тем, что ситуация на рынке недвижимости данного типа за прошедший период не изменилась. Корректировка по данному фактору составит 0%.

Корректировка на местоположение объекта

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

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены внутри одного коттеджного поселка. Данная корректировка не применялась. Оценщик вводит корректировку по данному фактору в размере 0%.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты оценки имеют более высокую в пересчете на единицу цену.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 35, корректировка рассчитывается по данным коэффициентам

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А.

### 10.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (земельные участки) по сравнительному подходу путем введения корректировок.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1 просека Внутренний проезд	Самара, 1-я просека
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		20 500 000	33 000 000	38 000 000	32 000 000	25 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	3 522,00	980,00	2 000,00	1 800,00	2 000,00	980,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		20 918,37	16 500,00	21 111,11	16 000,00	25 510,20
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		20 918,37	16 500,00	21 111,11	16 000,00	25 510,20
5	Среднее значение, руб./кв.м		20 007,94				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>19,47%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 918,37	16 500,00	21 111,11	16 000,00	25 510,20
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
	Корректировка ед. цены		-1 945,41	-1 534,50	-1 963,33	-1 488,00	-2 372,45

	Скорректированная ед. цена		18 972,96	14 965,50	19 147,78	14 512,00	23 137,75
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 972,96	14 965,50	19 147,78	14 512,00	23 137,75
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 972,96	14 965,50	19 147,78	14 512,00	23 137,75
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1 просека Внутренний проезд	Самара, 1-я просека
	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		18 973,00	14 965,50	19 147,80	14 512,00	23 137,80
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	3 522,00	980,0	2 000,0	1 800,0	2 000,0	980,0
	Корректировка		-13,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-13,00%
	Корректировка ед. цены		-2 466,49	-1 197,24	-1 531,82	-1 160,96	-3 007,91
	Скорректированная ед. цена		16 506,51	13 768,26	17 615,98	13 351,04	20 129,89

	Среднее значение, руб./кв.м		16 274,34				
14	Коэффициент вариации		17,26%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-4 411,9	-2 731,7	-3 495,1	-2 649,0	-5 380,3
17	Относительная величина внесенных корректировок		-21,09%	-16,56%	-16,56%	-16,56%	-21,09%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		3 301,30	2 753,65	3 523,20	2 670,21	4 025,98
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	16 274,34					
21	Справедливая стоимость (Без НДС), руб.	57 318 225,48					

### 10.3.1 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	Справедливая стоимость (Без НДС), руб.
1	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,00	60545/3522070	60,545	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	16 274,34	985 329,92
	<b>Итого:</b>	<b>3 522,00</b>		<b>60,545</b>			<b>985 329,92</b>

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 сентября 2019 года без учета особенностей фактического использования составляет:

**985 329,92 руб. (Девятьсот восемьдесят пять тысяч триста двадцать девять рублей девяносто две копейки)**



## 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке производилось при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов.

Данным подходам были присвоены следующие веса:

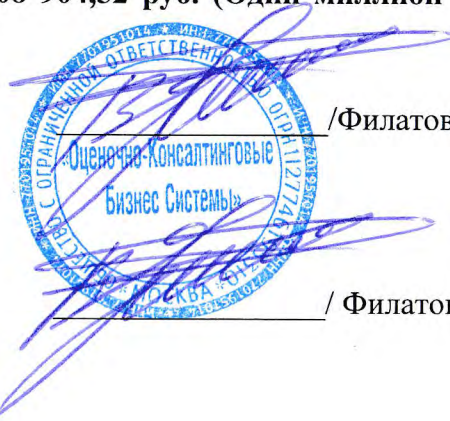
№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	423 574,60	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	423 574,60
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	не применялся	0,00	985 329,92	1,00	не применялся	0,00	985 329,92
	<b>Итого:</b>									<b>1 408 904,52</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-07-0919-03  
Глава 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
Объект оценки: Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,00 кв.м.

---

**Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, на 18 сентября 2019 года составляет: 1 408 904,52 руб. (Один миллион четыреста восемь тысяч девятьсот четыре рубля пятьдесят две копейки)**

Оценщик



/Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

/ Филатов В.Д./

18 сентября 2019 года

**Поэлементная стоимость объектов оценки.**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	34362/1998900	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	423 574,60
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,00	60545/3522070	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	985 329,92
	<b>Итого:</b>				<b>1 408 904,52</b>

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

### Перечень методической литературы

- «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А.
- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 107, апрель 2019 г.;
- Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры» ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.
- 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.

## 13 ДОКУМЕНТАЦИЯ



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

25.07.2019 № 07-05000/19

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 23.07.2019

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000  
ОКБС (ООО)

**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

Врио начальника Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

Н.В. Щербакова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00 (11-93)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772375339166

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3294-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 26.05.2008, регистрационный номер 1334 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

**Сведения о квалификационных аттестатах**

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



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





## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.05.2019 №42-05/19

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)

Наличие дисциплинарных взысканий (за <u>последние 2 (два) года</u> ) с указанием причин: за нарушение требований по предоставлению информации и уплате взносов или за нарушения в отчетах	Нет
---	-----

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **17.05.2019**

Дата составления выписки **17.05.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**№ 433-059700/16**

«21» сентября 2016

г. Москва

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

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

Страхователь

1

Страховщик

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

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

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

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

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

## 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

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

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

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

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

## 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

## 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

## 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

## 11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

Страхователь

2

Страховщик

**(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА):**

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

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

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

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

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

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

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

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ОКБС»**

От Страхователя: \_\_\_\_\_  
(Генеральный директор Филиппов В.Д., действующий на основании Устава).



**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-022161/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**  
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиный парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. 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.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. 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 ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

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.

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Филатов Владимир Дмитриевич**

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**

**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: \_\_\_\_\_

*(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)*



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » января 2021 г.

000381 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3

« 26 » марта 20 18 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 по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.



000732 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2

« 19 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

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

от « 19 » октября 20 18 г. № 93

Директор



А.С. Бункин

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

005079 - KA2



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Самарской области  
повторное, взамен свидетельства: серия 63-АЛ № 161576, дата выдачи 24.07.2013

Дата выдачи:

"01" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор №10-С-П купли-продажи от 03.07.2013 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 34362/1998900

Объект права: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 1998,9 кв. м, инв.№ 5-64611, лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д.10С

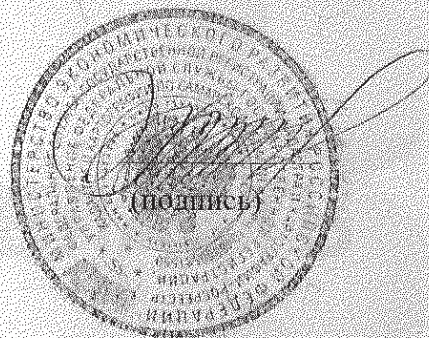
Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:223:16

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения) о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/572/2013-342

Регистратор

Митекина О.В.

М.П.



63-АЛ № 109583

**Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :**

Воскресенская Елена Сергеевна, доля в праве: 936/19989

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 936/19989

Закрытое Акционерное Общество "Золотая осень", доля в праве: 1649376/1998900

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 468/19989

Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк", доля в праве: 34362/1998900

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 468/19989



**Регистратор**

Митекина О.В.

М.П.





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 63-АЛ № 161580, дата выдачи 24.07.2013

Дата выдачи:

"01" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор №10-С-П купли-продажи от 03.07.2013 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 60545/3522070

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3 522,07 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:249

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения) о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/572/2013-344/

Регистратор

Митекина О.В.

М.П.



63-АЛ № 109582

**Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :**

Воскресенская Елена Сергеевна, доля в праве: 16494/352207

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 16494/352207

Закрытое Акционерное Общество "Золотая осень", доля в праве: 290616/352207

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 8247/352207

Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк", доля в праве: 60545/3522070

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 8247/352207



Регистратор

Митекина О.В.

М.П.



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

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006
Дата присвоения кадастрового номера:	28.07.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
Площадь:	3522 +/- 21 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	11062997.97
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:223
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 63:01:0637006:414, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:416, 63:01:0637006:417, 63:01:0637006:418, 63:01:0637006:419, 63:01:0637006:420, 63:01:0637006:421, 63:01:0637006:422, 63:01:0637006:423, 63:01:0637006:424, 63:01:0637006:425, 63:01:0637006:426, 63:01:0637006:427, 63:01:0637006:428, 63:01:0637006:429, 63:01:0637006:430, 63:01:0637006:431, 63:01:0637006:432, 63:01:0637006:433, 63:01:0637006:434, 63:01:0637006:435. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия <b>90</b>



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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __
Всего листов выписки: __		
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>		
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Лашкин Александр Сергеевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-767 от 28.12.2010, 8247/352207
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Стерляхина Вера Николаевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-808 от 28.12.2010, 8247/352207
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № \_\_\_ Раздела 2Всего листов раздела 2: \_\_\_

Всего разделов: \_\_\_

Всего листов выписки: \_\_\_

17.09.2019 № 99/2019/284461943

Кадастровый номер:

63:01:0637006:249

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013, 60545/3522070
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.3.1.	вид:		Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/572/2013-344
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.06.2009 до 01.06.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		<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 рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;</p> <p>Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15;</p> <p>Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;</p> <p>Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4;</p> <p>Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;</p> <p>Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;</p> <p>Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления</p>

		<p>Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9;</p> <p>Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12;</p> <p>Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;</p> <p>Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;</p> <p>Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;</p> <p>Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10;</p> <p>Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;</p> <p>Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13</p>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4.	Воскресенский Сергей Модестович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4.	Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-586 от 04.09.2014, 16494/352207
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Мурзова Елена Васильевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 от 29.05.2015, 24218/352207
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.6.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015, 266398/352207
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.6.1.  основание государственной регистрации:	вид:	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	02.03.2016
		номер государственной регистрации:	63-63-01/314/2014-474
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.03.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 16.03.2010г. №1756-94199479; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 17.12.2015г.; Изменения и дополнения №4 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 04.06.2014г.; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 №20151105/ПН; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 28.09.2010г.; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 22.06.2010 г.№1756-94199479-1; Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 27.09.2011г.
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.7.	Тарасов Владислав Юрьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 от 16.09.2016, 16494/352207
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.8.	Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН:



		7744000912
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016, 60545/3522070
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-63				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391515.59	1376296.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	391510.48	1376301.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	391514.8	1376306.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	391504.48	1376317.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391505.59	1376318.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391495.61	1376328.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	391497.75	1376330.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391487.55	1376341.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391488.64	1376342.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391478.71	1376353.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391480.87	1376355.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391470.67	1376366.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391471.72	1376367.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391462.24	1376377.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-63				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391456.8	1376383.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391451.31	1376389.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391430.77	1376372.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391434.3	1376367.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391442.76	1376356.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391451.24	1376344.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391460.21	1376331.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	391468.88	1376319.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	391477.47	1376308.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	391485.9	1376296.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	391490.72	1376289.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	391495.9	1376293.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	391500.57	1376286.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	391512.68	1376269.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>63:01:0637006:249/1</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2015

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № __ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : __		Всего разделов: __
Всего листов выписки: __				
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>				
Кадастровый номер:			<b>63:01:0637006:249</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-63				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391515.59	1376296.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	391510.48	1376301.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	391514.8	1376306.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	391504.48	1376317.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391505.59	1376318.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391495.61	1376328.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	391497.75	1376330.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391487.55	1376341.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391488.64	1376342.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391478.71	1376353.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391480.87	1376355.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391470.67	1376366.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391471.72	1376367.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391462.24	1376377.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391456.8	1376383.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>17.09.2019 № 99/2019/284461943</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
17	391451.31	1376389.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391430.77	1376372.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391434.3	1376367.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391442.76	1376356.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391451.24	1376344.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391460.21	1376331.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	391468.88	1376319.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	391477.47	1376308.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	391485.9	1376296.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	391490.72	1376289.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	391495.9	1376293.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	391500.57	1376286.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	391512.68	1376269.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___
<b>17.09.2019 № 99/2019/284483642</b>		
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:279</b>
Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 5-64611 (36:401:002:000228900), Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:16	
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	
Площадь, м²:	1998.9	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Подземная автостоянка	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Монолитные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	2009	
Кадастровая стоимость, руб.:	55369227.59	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>17.09.2019 № 99/2019/284483642</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:279</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	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:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
	106

Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
<b>17.09.2019 № 99/2019/284483642</b>		
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:279</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Лашкин Александр Сергеевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-762 от 28.12.2010, 468/19989
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Стерляхина Вера Николаевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-797 от 28.12.2010, 468/19989
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист № \_\_\_\_ Раздела 2Всего листов раздела 2: \_\_\_\_

Всего разделов: \_\_\_\_

Всего листов выписки: \_\_\_\_

17.09.2019 № 99/2019/284483642

Кадастровый номер:

63:01:0637006:279

1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-342 от 24.07.2013, 34362/1998900
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	01.03.2016
номер государственной регистрации:	63-63-01/572/2013-342
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2009 до 01.06.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
основание государственной регистрации:	<p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;</p> <p>Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15;</p> <p>Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12;</p> <p>Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10;</p> <p>Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления</p>

		<p>Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;</p> <p>Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6;</p> <p>Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;</p> <p>Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;</p> <p>Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4;</p> <p>Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2;</p> <p>Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;</p> <p>Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1</p>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Воскресенский Сергей Модестович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-585 от 04.09.2014, 936/19989	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия	

М.П.

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>17.09.2019 № 99/2019/284483642</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:279</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.5.	Мурзова Елена Васильевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 от 29.05.2015, 137448/1998900
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Здание**

вид объекта недвижимости

Лист № \_\_\_\_ Раздела 2Всего листов раздела 2: \_\_\_\_

Всего разделов: \_\_\_\_

Всего листов выписки: \_\_\_\_

**17.09.2019 № 99/2019/284483642**

Кадастровый номер:

**63:01:0637006:279**

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.6.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015, 1511928/1998900
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.06.2015	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/314/2014-468	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.03.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", ИНН: 6316130695	
3.	3.6.1.  основание государственной регистрации:	<p>Договор купли-продажи от 02.04.2015;          Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 16.03.2010г. №1756-94199479;          Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 27.09.2011г.;          Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 28.09.2010г.;          Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 22.06.2010 г.№1756-94199479-1</p>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.7.	Тарасов Владислав Юрьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016, 936/19989
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.8.	Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016, 34362/1998900
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	



6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Внесение в ЕГРП записи о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом 20.01.2016 09:26, запись №63/001/701/2016-617.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

По всей России

Найти

Все объявления в России / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

В каталог Следующее →

# Участок 10 сот. (ИЖС)

25 000 000 ₹

Добавить в избранное

Добавить заметку

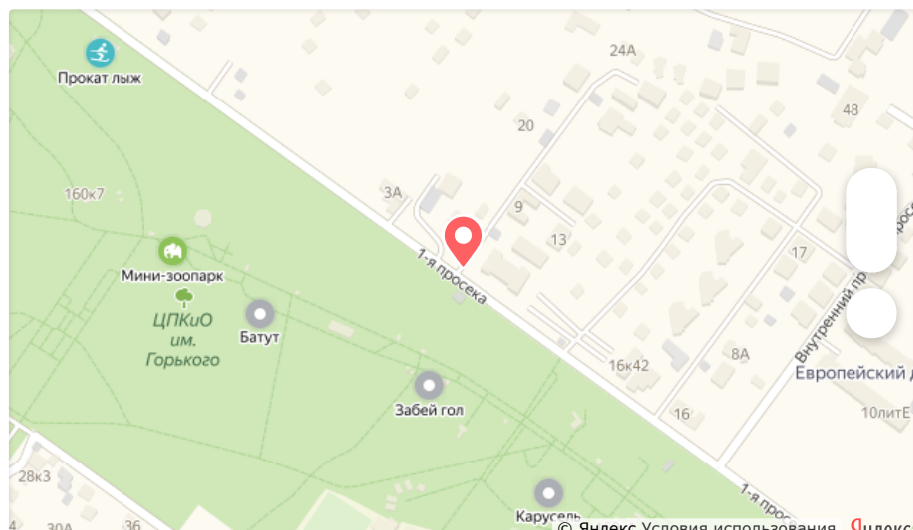
26 августа в 18:04



Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города

Самарская область, Самара, Октябрьский район, 1-я просека, 1111  
Российская 2.5 км

Скрыть карту



8 846 244-04-24

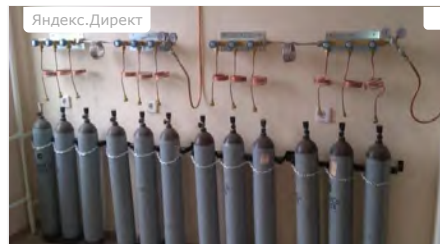
Написать сообщение

Камертон ГК

Агентство  
На Авито с августа 2012

Контактное лицо  
Щелоков Алексей

№ 1215961924, 2866 (+6)



## Пищевая Закись азота в баллонах

Пищевая, лабораторная, техническая. Чистота 99,5%. Качество по ФСП. Доставка по РФ

[zakisazota.ru](http://zakisazota.ru)



Земельный участок пл. 9,8 сот. под ИЖС. Элитное место. Асфальтированный подъезд. Участок огорожен, ровный. Городские коммуникации заведены на участок. Электричество 10кВт.

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2019. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

По всей России

Найти

Все объявления в России / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

В каталог Следующее →

# Участок 20 сот. (ИЖС)

32 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Сегодня в 09:21



8 987 937-12-75

ООО "Примула"

Агентство

На Авито с июля 2013

Завершено 12 объявлений

5 объявлений пользователя

Контактное лицо

Владимир

№ 1194060349, 31090 (+16)



Проектная декларация на рекламируемом сайте

## Коллекция квартир в Barkli Gallery

Интерьеры от Marcel Wanders. Высокие окна. Французские балконы. Запишитесь на показ

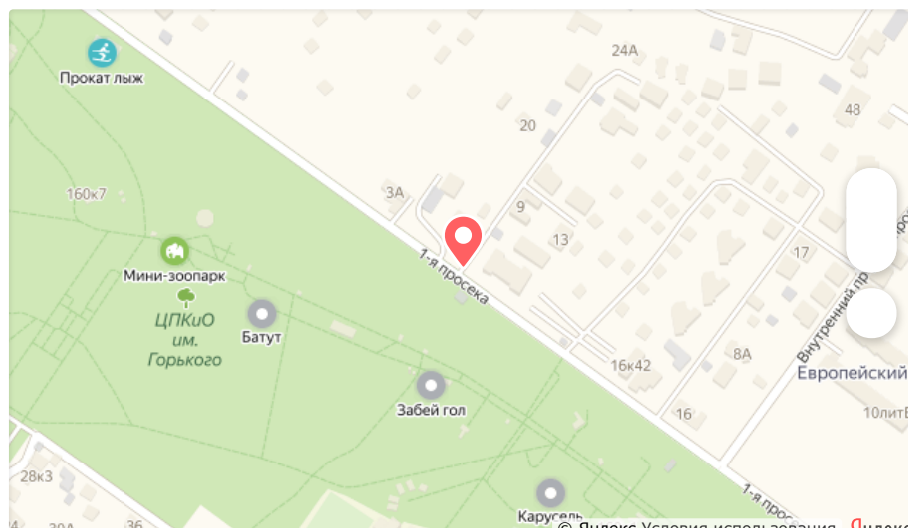
[barkligallery.ru](http://barkligallery.ru)

Площадь: 20 сот.; Расстояние до города: в черте города

Самара, 1-я просека

Российская 2.5 км

[Скрыть карту](#)





Продается участок 20 соток на первой просеке. Есть газ , свет ( 30 квт ), канализация. Кирпичный забор по периметру, асфальт до участка, шлагбаум, закрытая территория, отличные соседи. Готовность на 100 % для начала строительства. Цена 32 млн. рублей.

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2019. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Самара

Направление

Найти

Все объявления в Самаре / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

# Участок 18 сот. (ИЖС)

38 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 августа в 14:15



8 927 705-56-46

Написать сообщение

Наталья

Частное лицо

На Авито с октября 2017

Завершено 2 объявления

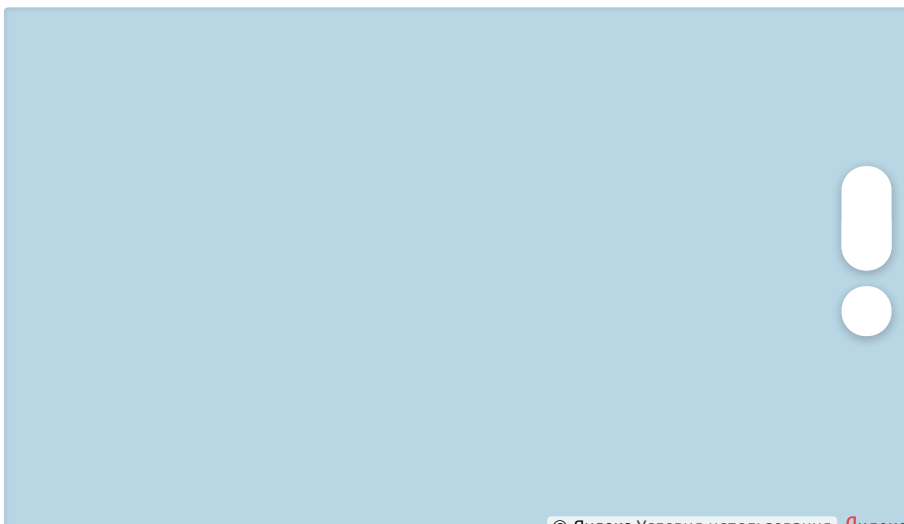
№ 1254066855, 1010 (+3)

Площадь: 18 сот.; Расстояние до города: в черте города

Самара, Октябрьский район

Российская 2.7 км

Скрыть карту



Яндекс.Директ

Проектная декларация на рекламируемом сайте

## Готовые Коттеджи в Поселке Капитан

Курортная Инфраструктура. Центральные Коммуникации. Коттеджи со Скидкой. Акции

kapitanclub.ru >

Продается участок на 1-ой просеке, ровный, прямоугольный, в закрытом коттеджном поселке. Тихое спокойное место в центре Самары, вдали от городской суеты. Участок граничит с поселком губернатора, рядом Загородный парк. Все коммуникации на участке.

Пожаловаться

### Похожие объявления



**Участок 20 сот. (ИЖС)**  
**33 000 000 ₹**  
Самара  
27 августа 16:24



**Участок 20 сот. (ИЖС)**  
**32 000 000 ₹**  
Самара  
Сегодня 09:21



**Участок 12 сот. (ИЖС)**  
**29 000 000 ₹**  
Самара  
Вчера 08:02



**Участок 14 сот. (ИЖС)**  
**14 000 000 ₹**  
Самара  
1 августа 07:01



**Участок 10 сот. (ИЖС)**  
**25 000 000 ₹**  
Самара  
26 августа 18:04



**Участок 9 сот. (ИЖС)**  
**12 500 000 ₹**  
Самара  
Вчера 23:34

Показать ещё объявления



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

По всей России

Найти

Все объявления в России / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

В каталог Следующее →

# Участок 20 сот. (ИЖС)

33 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

27 августа в 16:24

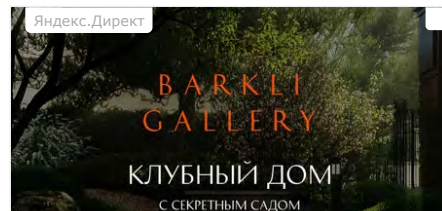
8 937 989-10-00

Написать сообщение

Марк инвест Элитная недвижимость  
Агентство

Контактное лицо  
Элитная Недвижимость

№ 880862386, 6130 (+6)



Проектная декларация на рекламируемом сайте

Коллекция квартир в Barkli Gallery

Мировые звезды архитектуры. Собственные террасы. Французские балконы. Виды на Кремль

[barkligallery.ru](http://barkligallery.ru)



Площадь: 20 сот.; Расстояние до города: в черте города

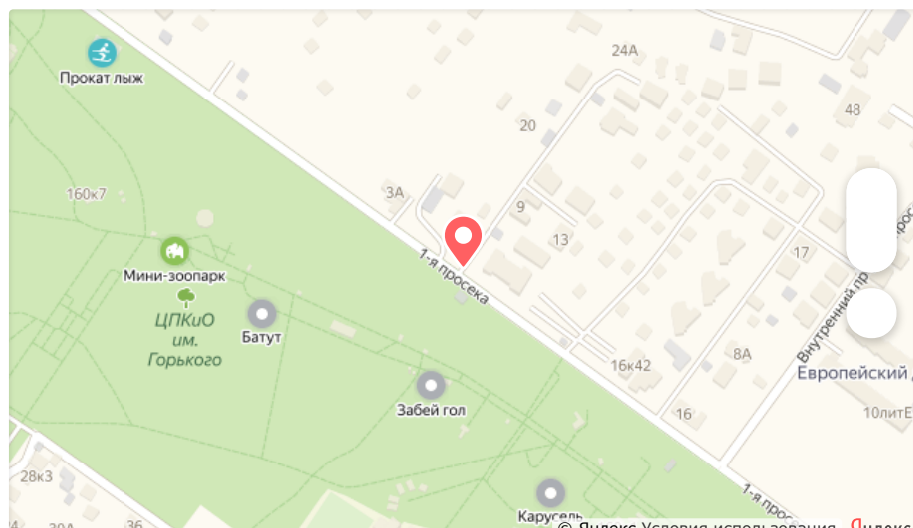
1 первая просека

Российская 2.5 км

Московская 3.1 км

Алабинская 3.4 км

[Скрыть карту](#)







На 1 просеке на берегу реки Волги в элитном коттеджном поселке в окружении красивых домов утопающих в зелени . Рядом с парком резиденции губернатора и загородным парком.

Ровный участок, со всеми необходимыми для будущего дома коммуникациями. Вид на Волгу.

Большой выбор элитных коттеджей и земельных участков.

Проектирование и строительство коттеджей под ключ.

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2019. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

По всей России

Найти

Все объявления в России / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

В каталог Следующее →

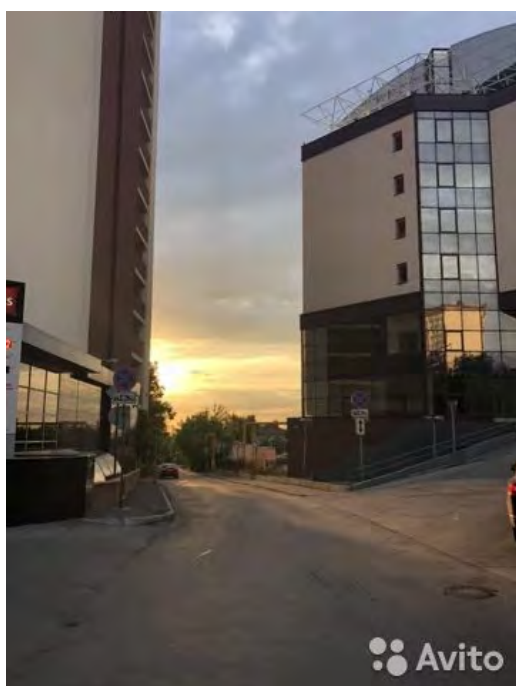
# Участок 9.8 сот. (ИЖС)

20 500 000 ₹

Добавить в избранное

Добавить заметку

18 августа в 17:09



8 919 804-81-36

Максим

Частное лицо

На Авито с октября 2011

Завершено 6 объявлений

4 объявления пользователя

№ 798865551, 10190 (+7)



## Азота закись пищевая, оптом от 3000

Закись азота – пищевая добавка E 942, баллон 10 литров ГОСТ. Только оптом, от 3000 р.

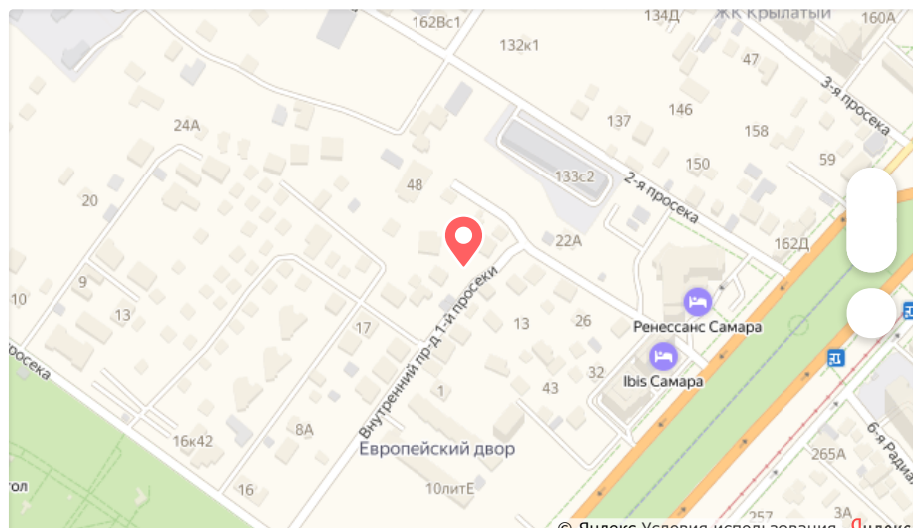
[azotazakis-opt.com](http://azotazakis-opt.com) >

Площадь: 9.8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Самара, 1-я просека

Российская 2.8 км

Скрыть карту



От собственника.

1 просека 9,8 соток под ИЖС

Ровный прямоугольный участок.

Заезд с улицы Ново-Садовая к резиденции Губернатора. Дополнительный заезд со стороны отеля Ренессанс.

Элитное место в центре города в сложившейся застройке

В непосредственной близости: Загородный парк, р. Волга, ТЦ МЕГА-Сити, теннисный корт, футбольное поле.

Все документы. Наличие всех коммуникации, канализация, газ, городская вода, электричество (15кВт мощности выкуплены и оформлены), охрана, шлагбаумы.

Дружелюбные соседи.

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2019. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Заключительный лист отчета  
**ООО «ОКБС»<sup>®</sup>**

---

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>