

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

В.Д. Филатов

Экз. № 1



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-104-22-1122

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:

Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

по адресу:

Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная,
д. 45

по состоянию на 18 ноября 2022 года.

(дата составления отчета: 18 ноября 2022 года)

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
рентный «Коммерческая
недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Вячеславович

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820) по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 18 ноября 2022 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 ноября 2022 года без НДС округленно составляет:

27 534 003,00 руб. (Двадцать семь миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи три рубля 00 копеек)¹

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	6
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	8
1.4	ОГРАНИЧЕНИЯ (ДОПУЩЕНИЯ)	10
1.5	ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	10
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
2.1	Перечень объектов оценки.....	13
2.2	Краткие данные об оценщиках.....	15
2.3	Специалисты, привлекаемые к проведению оценки	16
2.4	Организации, привлекаемые к проведению оценки.....	16
2.5	Консолидация активов	16
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	18
3.1	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	18
3.2	Заявление оценщика.....	20
3.3	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	20
3.4	Сведения о независимости оценщика.....	20
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	22
4.1	Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:	22
4.2	Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:	22
4.3	Международные стандарты оценки.....	22
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
5.1	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	24
5.2	Оцениваемые права.....	24
5.3	Обременения оцениваемых прав	25
5.4	Местоположение и характеристики объекта оценки.....	27
5.4.1	Местоположение на карте г. Самара	29
5.5	Кадастровая стоимость	31
5.6	Фотографии объекта оценки.....	33
5.6.1	Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:803	33
5.6.2	Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:802	34
5.6.3	Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:832	35
5.6.4	Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:825	36
5.6.5	Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:833	37
5.6.6	Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:820	38
5.6.7	Фасад (информационно).....	39
5.7	Определение класса объекта оценки:	40

6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	42
6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	42
6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	50
6.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
6.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки	51
6.3.2 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.....	56
6.3.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года	63
6.3.4 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки	73
6.3.5 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 73	
6.3.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	73
6.3.7 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	74
6.3.8 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	77
7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	78
8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	82
8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	82
8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости.....	85
8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход.....	85
8.2.2 Доходный подход	87
8.2.3 Затратный подход	89
8.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	90
9 Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820	92
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	96
10.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	97
10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	99
10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:803	105
10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:832	109

10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:825.....	113
10.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	118
11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	120
11.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ	122
11.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	124
11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:803.....	131
11.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:832.....	135
11.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:825.....	139
11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	143
11.4 ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	143
11.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	144
11.6 ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	145
11.7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	150
11.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	151
11.9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	152
11.9.1 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:803.....	152
11.9.2 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:832.....	153
11.9.3 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:825.....	154
11.10..... Стоимость объекта оценки по доходному подходу:	155
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	156
12.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами.....	156
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	160
14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	162
15 ПРИЛОЖЕНИЯ.....	163

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820) по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1190,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-22-1122
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	0,17055	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30
	Итого:			1 995,60		

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №22 от 01.11.2022 г.

1.3 Результаты оценки

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 ноября 2022 года без НДС округленно составляет:

27 534 003,00 руб. (Двадцать семь миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи три рубля 00 копеек).

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1	22 712 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	3 474 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 348 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-22-1122
Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	0,17055	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	1,00
Итого:				1 995,60		27 534 003,00

** Помещения кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820 являются местами общего пользования (лифтовый холл, коридоры и санузлы) не имеют аналогов на рынке недвижимости и не могут сдаваться в аренду. В связи с этим, их стоимость равна нулю. Так как справедливая стоимость объекта оценки не может быть отрицательной или равной нулю, то справедливая стоимость объекта оценки признается условно равной 1 рублю.*

1.4 Ограничения (допущения)

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

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

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

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

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

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

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

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

Осмотр объектов оценки производился представителем Оценщика.

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

1.5 Пределы применения полученной итоговой стоимости

Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость».

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	18 ноября 2022 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №22 от 01.11.2022 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №22 от 01.11.2022 г.
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николаямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810900000000858 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	18 ноября 2022 года.
Срок проведения оценки:	С 01 ноября 2022 года по 18 ноября 2022 года.
Порядковый номер отчета:	800-104-22-1122
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-22-1122
Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

Телефон:	(499) 502-82-03
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г.
Форма отчета:	письменная

2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1190,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	0,17055	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-22-1122
Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30
	Итого:			1 995,60		

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

	<p>предприятия (бизнеса)».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
--	---

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.5 Консолидация активов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

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

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

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

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

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

Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик

или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Осмотр объекта оценки производился.

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

3.2 Заявление оценщика

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

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

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

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

3.4 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-22-1122
Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик



/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

Филатов В.Д./

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

Согласно 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 N 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 18 ноября 2022 года.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Реквизиты	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	13.05.2022 № 99/2022/466820859	4
2	Выписка из ЕГРН	13.05.2022 № 99/2022/466879409	4
3	Выписка из ЕГРН	13.05.2022 № 99/2022/466823576	4
4	Выписка из ЕГРН	13.05.2022 № 99/2022/466832601	4
5	Выписка из ЕГРН	13.05.2022 № 99/2022/466818354	8
6	Выписка из ЕГРН	13.05.2022 № 99/2022/466912958	4
7	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:825	Без номера от 06 августа 2012 года	2
8	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:820	Без номера от 07 августа 2012 года	4
9	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:832	Без номера от 06 августа 2012 года	2
10	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:802	Без номера от 06 августа 2012 года	6
11	Кадастровый паспорт помещения 63:01:0117003:803	Без номера от 06 августа 2012 года	5
12	Технический паспорт	№6359667 от 20.12.2007 г.	4
13	Технический паспорт	№6479545 от 25.06.2009 г.	4
14	Технический паспорт	№6417593 от 14.01.2009 г.	7
15	Технический паспорт	№6479555 от 25.06.2009 г.	4
16	Технический паспорт	№6359667 от 20.12.2007 г.	4
*	ИТОГО		70

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 Оцениваемые права

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

Право долевой собственности подкреплено копиями Выписок из ЕГРН.³

³ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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

5.3 Обременения оцениваемых прав

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

В соответствии с копиями Выписок из ЕГРН предоставленных Заказчиком на объект оценки обременения зарегистрированы - доверительное управление.

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

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

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

управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

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

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

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

5.4 Местоположение и характеристики объекта оценки

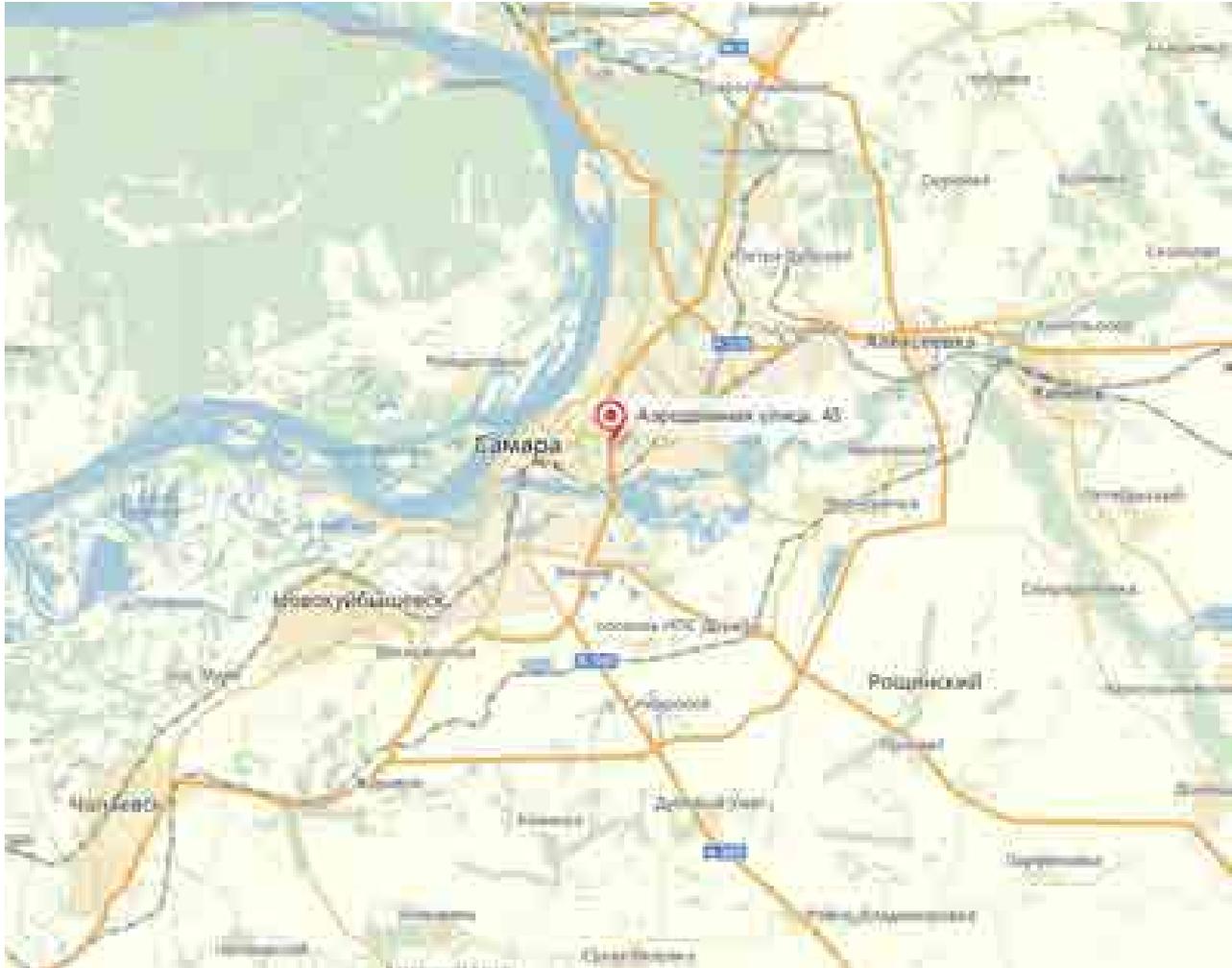
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Состояние отделки	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1190,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19	Без отделки	13.05.2022 № 99/2022/466820859
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	Без отделки	13.05.2022 № 99/2022/466879409
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19	Без отделки	13.05.2022 № 99/2022/466823576
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22	Без отделки	13.05.2022 № 99/2022/466832601

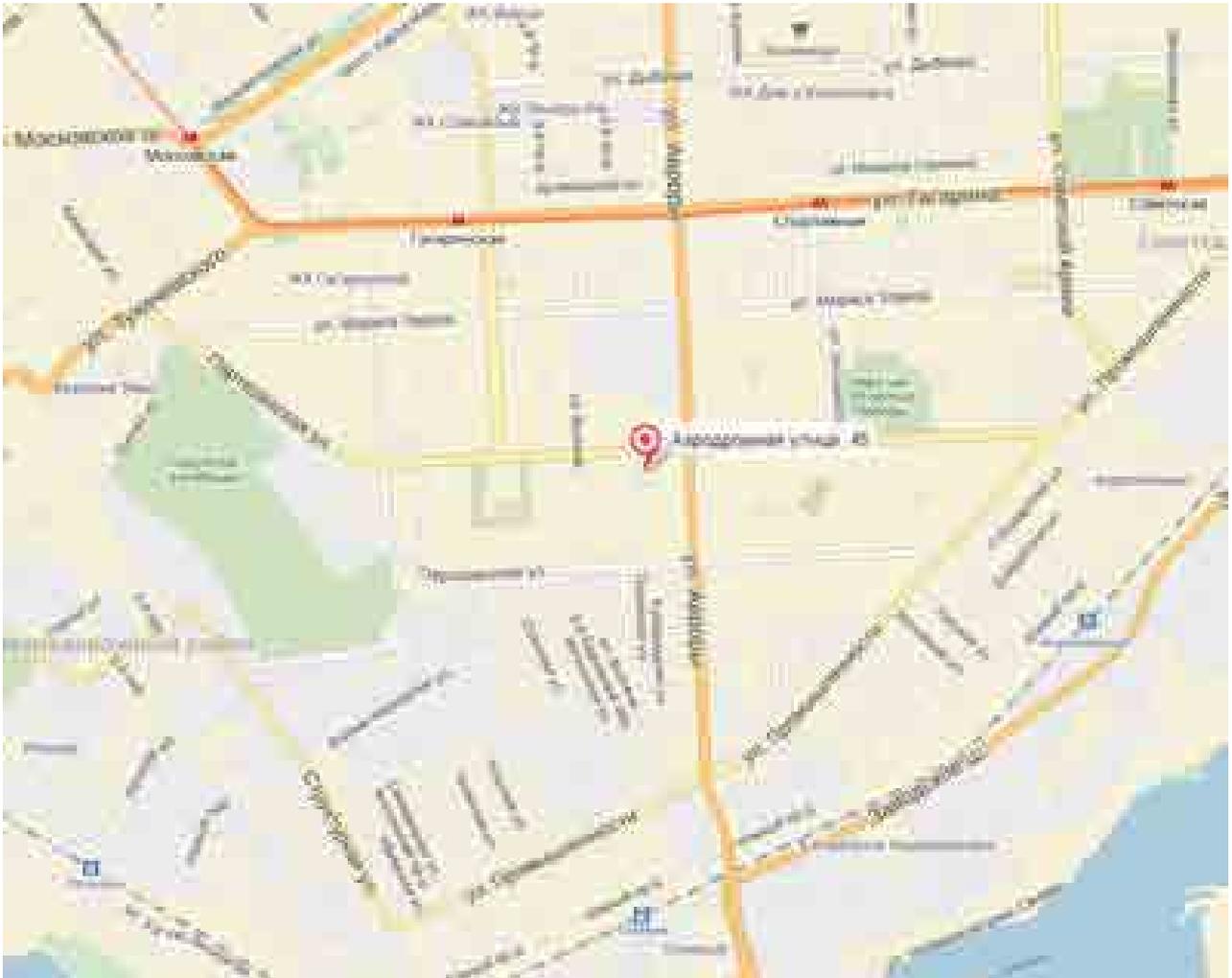
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-22-1122
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	0,17055	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	13.05.2022 № 99/2022/466818354
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	13.05.2022 № 99/2022/466912958

5.4.1 Местоположение на карте г. Самара



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-22-1122
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820



5.5 Кадастровая стоимость

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19	51 170 208,36
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	10 669 953,55
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19	6 474 194,22
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22	2 291 331,69
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	5 088 010,55

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-22-1122
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	Нежилое помещение - лестницы, лифтовой холл, коридоры, туалеты, технические помещения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6- 10, 23, 25, 29, 30	2 757 706,27
	Итого:			1 995,60		78 451 404,64

5.6 Фотографии объекта оценки

5.6.1 Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:803



5.6.2 Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:802



5.6.3 Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:832



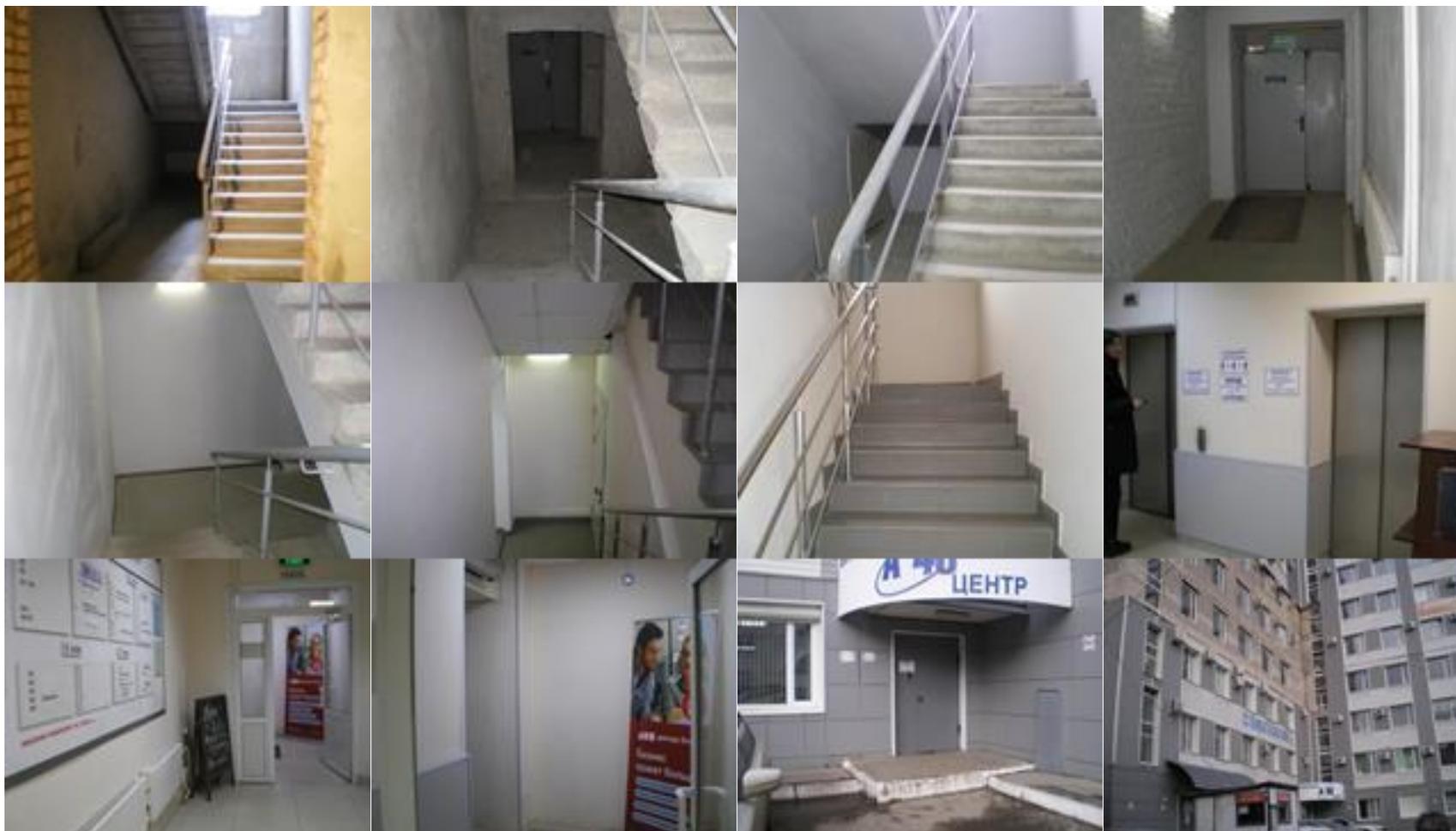
5.6.4 Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:825



5.6.5 Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:833



5.6.6 Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:820



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-22-1122
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

5.6.7 Фасад (информационно)



5.7 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-22-1122
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

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

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

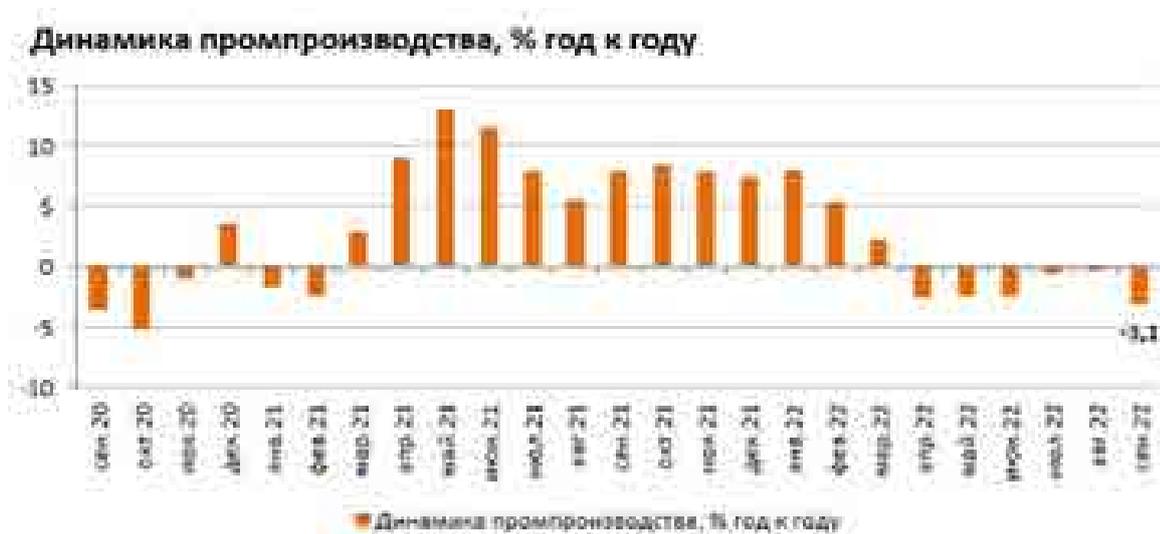
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

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

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

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



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

на 1,6% в августе. При этом падение в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 7,5% после 9% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % кям. год и году

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

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

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-сентябрь 2022	Сентябрь 2022 / Сентябрь 2021	Январь-сентябрь 2022 / Январь-сентябрь 2021
Добыча угля, млн тонн	319	-1,5%	-1,6%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	398	+0,6%	+2,8%
Природный газ, млрд м ³	428	-26,4%	-12,1%
Сжиженный природный газ, млн тонн	24,1	-0,5%	+11,9%
Мясо скота, млн тонн	2,5	+8,4%	+7,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,7	+0,9%	+8,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,1	-0,4%	-7,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	26,2	+5,8%	-7,7%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,2	+4,9%	+7,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м ³	20,4	-4,5%	+4,6%
Цемент, млн тонн	47,7	+0,6%	+5,7%
Бетон товарный, млн м ³	40,7	+2,2%	+10,5%
Прокат готовый, млн тонн	46,3	-0,9%	-4,9%
Трубы стальные, млн тонн	9,5	+18,7%	+17,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	349,0	-77,4%	-65,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	103,0	-43,8%	-20,4%

В **добывающем сегменте** динамика преимущественно негативная. Отметим падение добычи **природного газа** на 26,4% в сентябре (при этом по итогам девяти месяцев снижение добычи составляет 12,1%). **Добыча угля** показала в сентябре умеренное сокращение на 1,5%, при этом с начала года динамика сопоставимая: отмечается снижение добычи на 1,6%. В то же время добыча **нефти** и **СПГ** не претерпела существенных изменений (по итогам девяти месяцев отмечается рост добычи СПГ на 11,9%, добычи нефти – на 2,8%).

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

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

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

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

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

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-августе 2022 г., млрд руб.	Январь-август 2022 г. / Январь-август 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+479,6	+16,2%
Добыча полезных ископаемых	+6 744,9	+6,2%
Обрабатывающие производства	+6 351,9	+17,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+814,7	+18,9%
в т.ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+649,4	+4,5%
Водоснабжение	+54,8	-8,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 841,6	+31,1%
Строительство	+334,6	в 4,2 раза
Транспортировка и хранение	+1 222,4	+67,3%
в т.ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+21,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-30,8	-
Информация и связь	+256,7	-29,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	53,2	+79,3%

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

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в октябре традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен в

усеченном виде (без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

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

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

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

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

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

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

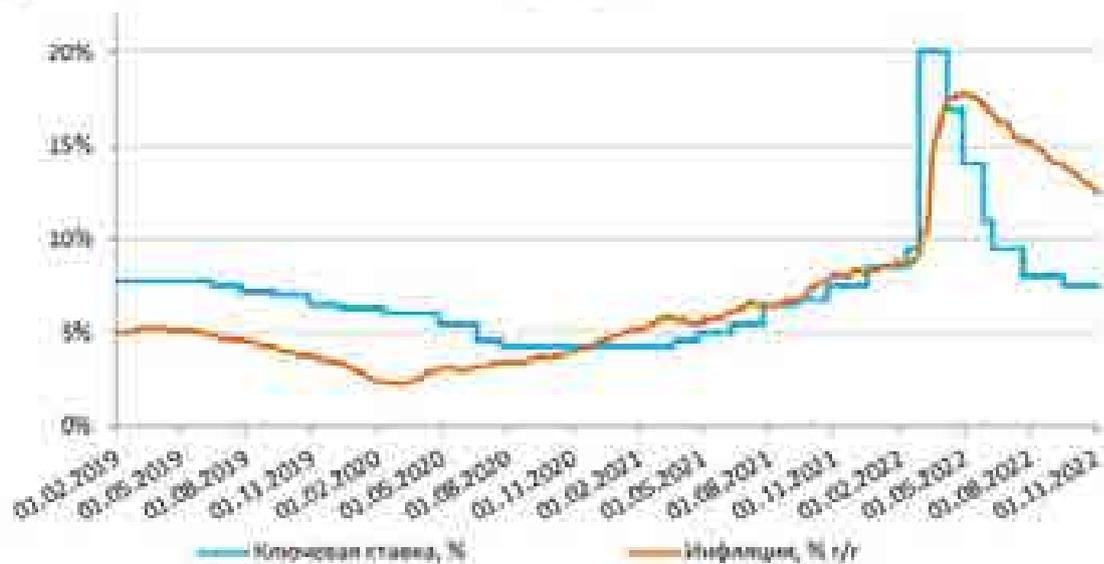
Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

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

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

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

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



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

оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-сентября 2022 года.

Показатель	Январь-сентябрь 2021	Январь-сентябрь 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	75,1	198,4	> в 2,6 раза
Баланс товаров и услуг	107,8	238,0	> в 2,2 раза
Баланс первичных и вторичных доходов (+/- - дефицит)	-32,7	-39,6	+21,1%
	1.11.21	1.11.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	624,2	547,2	-12,3%

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

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

Выводы:

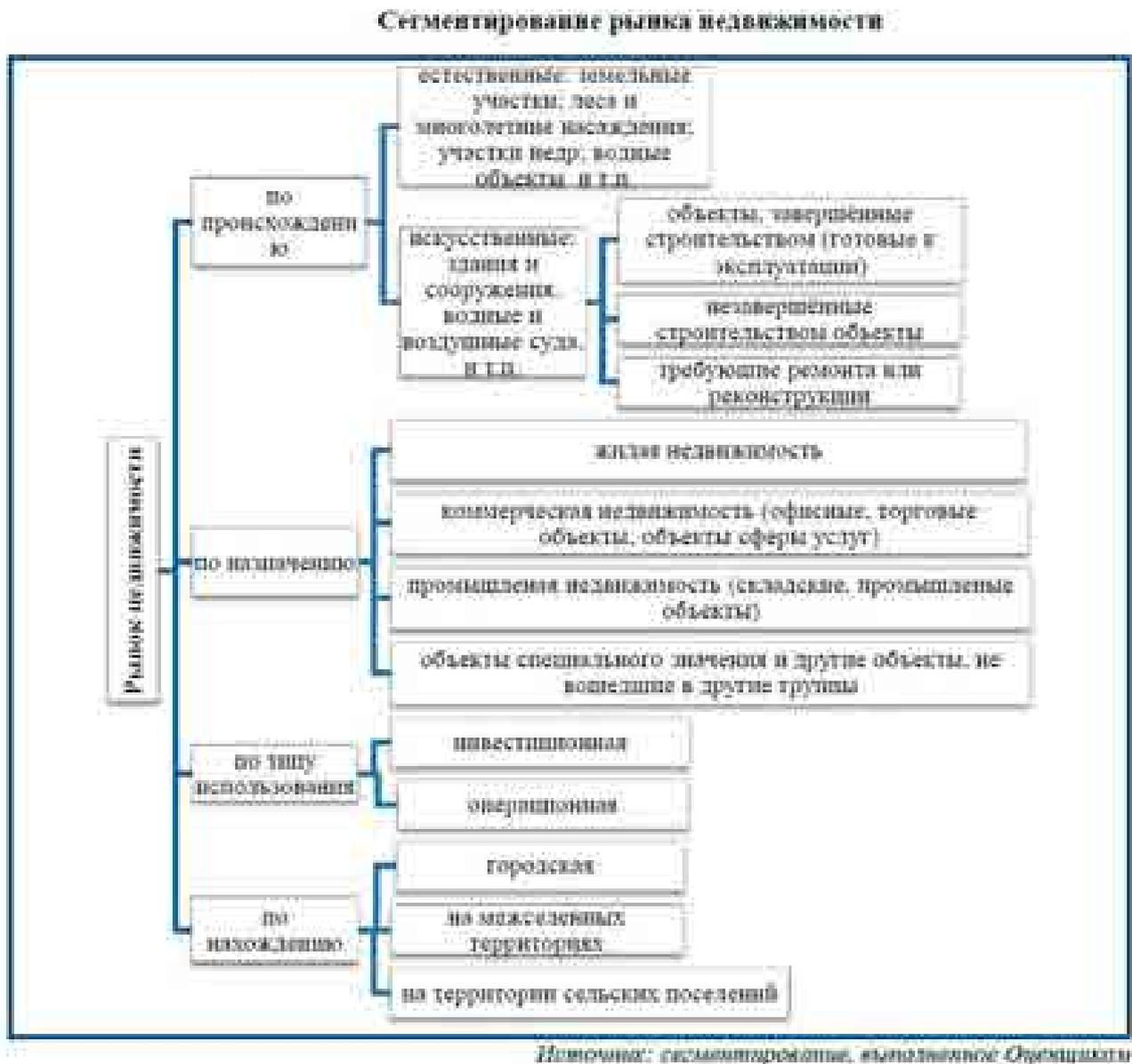
- **ВВП по итогам сентября 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 5% после сокращения на 4% в августе. По итогам девяти месяцев 2022 года ВВП сократился на 2%;**
- **Промпроизводство в сентябре 2022 года в годовом выражении сократилось на 3,1% после снижения на 0,1% в августе, при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

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

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

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.



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

6.3 Анализ рынка объекта оценки

6.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

Краткое описание Г.Самара

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

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

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



Рисунок 6.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

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

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010

года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1).

Самара относится к центральной зоне области и географически находится в самом её центре, что усиливает роль города как столицы мощного региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем муниципальным образованиям, входящим в областные границы. Центральная зона, расположенная на пересечении Волги с железнодорожными магистралями, идущими из европейской части в Сибирь и Среднюю Азию, занимая 47% территории области, концентрирует более 88% всего населения, в том числе городского – 98%, а также объединяет 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух мощных транспортных потоков:

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



Рисунок 6.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

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

Возможные направления развития:

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

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

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

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 6.3 Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (89,2 тыс. чел.)

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР. Состоит из нескольких поселков: Засамарская слободка, «116 км», «113 км», Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Волгарь», Совхоз «Кряж», Водники, пос. Озерный.

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

Расположен в юго-западной части Самары. Район был создан 7 августа 1956 года Указом Президиума Верховного Совета СССР после упразднения Дзержинского, Фрунзенского и Пролетарского районов. Территория района составляет 4500 га (без острова Поджабный). На территории района расположена пешеходная улица Ленинградская, Площадь Революции с памятником В.И. Ленину и Хлебная площадь, названная так из-за проводившихся здесь хлебных торгов.

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

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

На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га. Площадь изначально предусматривалась огромной: 575 м x 325 м и предназначалась для постановки на ней соборного храма столь же грандиозных размеров. Таким храмом стал Самарский кафедральный собор во имя Христа Спасителя и 12-ти апостолов, который строился в течение 25 лет с 1869 по 1894 год.

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

Район был создан 11 декабря 1970 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Куйбышеве Куйбышевской области». Площадь района 1745 га. На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий. На территории района расположены: Парк имени Щорса, МП «Спецкомбинат ритуальных услуг», МП «Самарский метрополитен», государственное учреждение культуры Самарской области «Самарский театр юного зрителя «СамАрт», кинотеатр «Россия», Самарский физкультурно-спортивный клуб Локомотив (структурное подразделение физкультурно-спортивного центра структурного подразделения дирекции социальной сферы структурного подразделения Куйбышевской железной дороги филиала ОАО «РЖД»),

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-22-1122
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

специализированная детская юношеская спортивно-техническая школа по военно-прикладному многоборью «РОСТО (ДОСААФ)».

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

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

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

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

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

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

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

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

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

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

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

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

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

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объем ВВП России за I квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34629,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2021 г. составил 103,5%, относительно IV квартала 2021 г. - 80,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2022 г. по отношению к ценам I квартала 2021 г. составил 123,4%. Индекс промышленного производства в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в I полугодии 2022 г. - 102,0%.

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

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

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2022 г. составил 1097,0 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 4755,8 млрд рублей, или 104,0%. В I полугодии 2022 г. возведено 4,5 тыс.

многоквартирных домов. Населением построено 225,9 тыс. жилых домов. Всего построено 608,2 тыс. новых квартир.

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

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

Оборот оптовой торговли в июне 2022 г. составил 9876,7 млрд рублей, или 81,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 61150,7 млрд рублей, или 93,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в июне 2022 г. приходилось 29,1% оборота оптовой торговли. В июне 2022 г. оборот оптовой торговли на 80,1% формировался организациями оптовой торговли (в июне 2021 г. - на 77,5%), оборот которых составил 7916,0 млрд рублей, или 84,5% (в сопоставимых ценах) к июню 2021 года.

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

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

В июне 2022 г. цены на продовольственные товары снизились на 1,1% (в июне 2021 г. - выросли на 0,6%). Цены на непродовольственные товары в июне 2022 г. снизились на 0,4% (в июне 2021 г. - выросли на 0,7%).

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

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-22-1122
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

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

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

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2022 г. составила 802 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2022 г. снизилась на 88 млн рублей (9,9%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,0 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в мае 2022 г. составила 32,4 млн человек (95,6% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,5 млн человек.

В июне 2022 г. 3,0 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

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

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

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

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

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

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

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

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

В мае 2022 года оборот розничной торговли на 96,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,2% (в мае 2021 года – 97,3% и 2,7% соответственно).

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

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-22-1122
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

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

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

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 июня 2022 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,2 млн рублей. По данным выборочного обследования рабочей силы в феврале-апреле 2022 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1665,1 тыс. человек, или 63,3% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1615,6 тыс. человек были заняты в экономике и 49,4 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

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

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

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

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-апреле 2022 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением пгт Роцинский, пгт Стройкерамика муниципального района Волжский.

Таблица 6.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь- май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	324705,5	90,2	94,8	1895559,5	114,5
Индекс промышленного производства, %	х	93,7	81,4	х	91,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	34071,4	89,5	85,5	246117,3	140,1
обрабатывающие производства	81870,0	77,7	79,9	561505,2	108,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8784,3	84,1	101,2	56457,2	94,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4036,0	99,1	93,8	19907,2	99,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	17898,5	120,8	116,4	64991,7	105,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади 1)	114,4	72,1	134,4	740,1	95,1
в т.ч. индивидуальными застройщиками 2)	86,8	65,7	118,5	537,2	127,0
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	16590,0	95,5	90,9	84745,1	105,9

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь- май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2021 г.		
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5138,4	94,3	106,5	26461,0	110,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	66361,8	102,82)	86,82)	330688,0	96,02)
Оборот общественного питания, млн. рублей	2492,2	100,72)	96,52)	12236,3	107,82)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	110558,5	91,52)	80,52)	567376,0	89,42)
Объем платных услуг населению, млн. рублей	16914,4	96,92)	103,32)	85026,7	105,92)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1776,2	96,62)	114,92)	8708,1	123,72)
Индекс потребительских цен, %	х	100,3	117,4	х	114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	92,3	118,7	х	127,5
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец пе-риода) 4), тыс. человек	12,0	99,3	51,0	х	х

1) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

2) В сопоставимых ценах.

3) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

4) По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

Таблица 6.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г. в % к		Январь- апрель 2022 г.	Январь- апрель 2022 г. в % к январю- апрелю 2021 г.
		марту 2022 г.	апрелю 2021 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	983,6	99,8	101,8	989,2	102,3
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	45889,9	95,2	110,0	44272,7	111,7
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	х	93,6	93,4	х	98,6

В начале 2022 года экономика городского округа Самара сохраняла положительную динамику развития. В январе – марте текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2021 года отмечен рост таких социально-экономических показателей, как: оборот коммерческой деятельности организаций, объем промышленного производства, объем работ и услуг выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», оборот розничной торговли, оборот общественного питания. Сохранялся рост среднемесячной заработной платы. Наблюдалось снижение численности безработных граждан. Улучшению социально-экономической ситуации в городском округе Самара способствовала антикризисная политика на федеральном, региональном и местном уровнях, проводимая в целях поддержки системообразующих предприятий города, субъектов малого и среднего бизнеса, а также снятие ряда ограничительных мер, введенных в период режима повышенной готовности в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции.

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

- Благоустройство общественных пространств.

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

- городской парк культуры и отдыха «Молодежный» (1-й этап);
- сквер в районе дома № 170 по ул. Ташкентской;
- парк «Воронежские озера» (1-й этап);

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-22-1122
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

- сквер имени Куйбышева;
- сквер у ЗАГСа в районе дома № 13А по ул. Сергея Лазо в пос. Управленческий.

- *Ремонт автомобильных дорог.*

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

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

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

1. Выполнить ремонт 31 участка автомобильных дорог общей протяженностью 51,54 км, в том числе:
- ремонт 30 участков дорог картами свыше 100 п. м. общей протяженностью 49,45 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;

- комплексный ремонт автомобильной дороги в рамках переходящего с 2021 года объекта (Волжский проспект от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 50 по Волжскому проспекту) протяженностью 2,09 км на сумму 106,95 млн. руб.;

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

- ул. Лесная от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 50 по Волжскому проспекту (35 опор);

- Северо-Восточная магистраль от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 1А по ул. Соколова (15 опор);

- ул. Куйбышева от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 157 по ул. Куйбышева (12 опор);

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

- ул. Аэродромная от ул. Промышленности до ул. Партизанской;

- ул. Партизанская от ул. Тухачевского до ул. Аэродромной;

- ул. Гагарина от ул. Промышленности до ул. Двадцать второго Партсъезда.

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

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

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

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

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

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

- *Образование.*

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

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

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

- проведение капитального ремонта образовательных учреждений: кровли (11 объектов); пищеблоков и столовых (10 объектов); спортивных залов (3 объекта); прачечных (2 объекта); асфальтового покрытия (1 объект); ограждение (4 объекта); ремонт помещений (1 объект);

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-22-1122
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

– замена устаревшей автоматической пожарной сигнализации, не соответствующей требованиям пожарной безопасности (10 образовательных учреждений).

2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

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

– реконструкция и капитальный ремонт зданий.

3. Создание условий для развития успешности детей:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-22-1122
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

При написании раздела использовались следующие источники:

- *Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>*
- *Сайт администрации г.о. Самара <http://city.samara.ru/>*
- *Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>*
- *Сайт Государственной службы занятости Самарской области <http://trud.samregion.ru/>*
- *Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области*
- *Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области http://samarastat.gks.ru*

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-22-1122
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

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



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

Население — **1 138 709** чел. (2022), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше **2,7** млн человек.

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

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

))) ГОРОД САМАРА РАЗДЕЛЁН НА ДЕВЯТЬ ВНУТРИГОРОДСКИХ РАЙОНОВ (В СКОБКАХ УКАЗАНО ЧИСЛО ЖИТЕЛЕЙ):

- Куйбышевский район (99 292); образован 18 августа 1943 года
- Самарский район (19 938); образован 7 августа 1956 года
- Ленинский район (60 365); основан в 1918 году, а сегодняшнее название получил в 1933 году
- Железнодорожный район (88 426); образован 11 декабря 1970 года
- Октябрьский район (117 834); образован в 26 августа 1939 г. — тогда он назывался Сталинским. Современное название район получил в январе 1962 года.

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-22-1122
Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

- Пролыштинский район (269 659); образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (122 489); образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР
- Красноглинский район (100 252); образован 22 февраля 1952 года

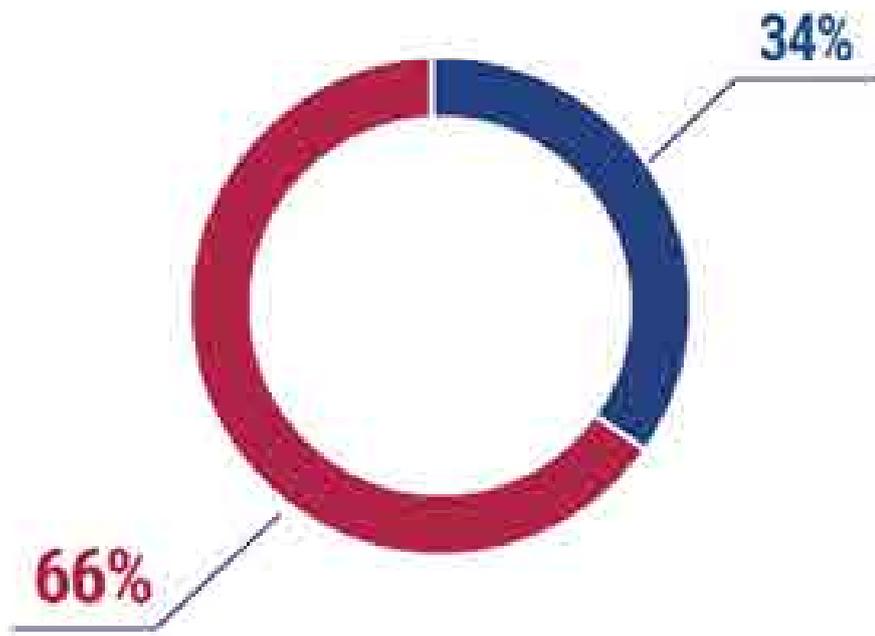


Рисунок 1. Административно-территориальное деление г. Самары

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

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

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

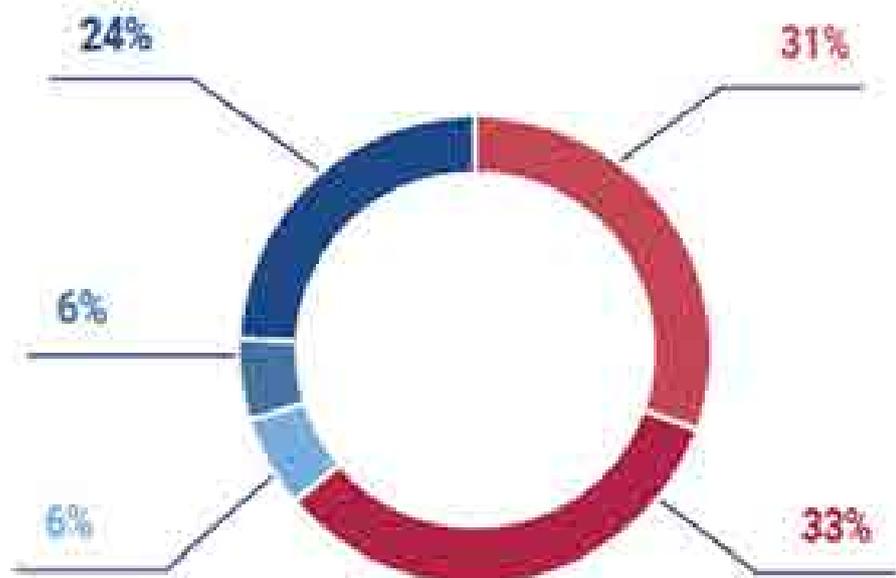


■ Аренда – 66% ■ Продажа – 34%

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

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

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



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

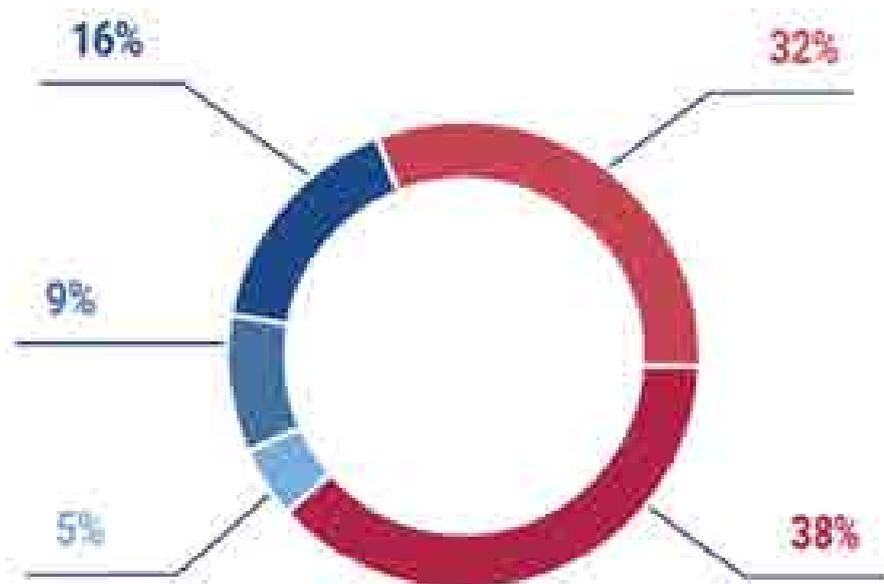
Рисунок 3. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

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

Больше всего предлагается к реализации недвижимость торгового назначения – 33%, на втором месте офисная недвижимость – 31%, далее следует недвижимость свободного назначения 24%, производственная и складская недвижимость по 6%.

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

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



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

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

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

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

СРЕДНИЕ СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САМАРЕ

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

Округ населенного пункта	Офис		Помещение свободного назначения		Торговая	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м²	руб./м² в год	руб./м²	руб./м² в год	руб./м²	руб./м² в год
Куйбышевский район	51 571	5 000	42 175	7 715	63 784	9 112
Самарский район	56 075	6 000	49 967	8 410	65 000	9 324
Ленинский район	72 255	6 818	57 541	7 200	65 000	8 259
Железнодорожный район	49 976	6 000	35 869	5 430	60 508	8 572
Октябрьский район	52 804	7 173	65 309	7 680	74 874	9 423
Советский район	37 985	5 974	39 462	6 750	80 446	8 654
Промышленный район	53 681	6 240	46 258	6 600	53 575	8 943
Кировский район	42 752	5 941	45 091	6 000	55 297	7 827
Красноглинский район	47 813	6 000	22 995	7 637	73 969	10 800

Район населенного пункта	Производственная		Складская	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м²	руб./м² в год	руб./м²	руб./м² в год
Куйбышевский район	10 715	2 518	9 139	1 440
Самарский район	16 250	4 748	29 146	3 162

	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² в год
Ленинский район	45 541	4 354	48 678	3 921
Железнодорожный район	34 507	4 200	32 179	3 340
Октябрьский район	34 266	4 343	23 600	4 200
Советский район	30 216	2 610	30 934	2 400
Промышленный район	30 130	3 442	36 111	3 900
Кировский район	12 233	3 600	19 096	2 670
Красноглинский район	15 213	3 307	15 831	4 127

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

Наибольшая средняя стоимость 1 м² офисной недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – **72 255** рублей, наименьшая в Советском районе – **37 985** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **7 173** рубля в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **5 600** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² недвижимости свободного назначения в Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – **65 309** рублей, наименьшая в Красноглинском районе – **22 995** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Самарском районе и составила **8 410** рублей в год, наименьшая в Железнодорожном районе – **3 430** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² торговой недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Куйбышевском районе – **83 784** рубля, наименьшая в Промышленном районе – **53 573** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красноглинском районе – **10 600** рублей в год, наименьшая в Кировском районе – **7 837** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² производственной недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – **94 266** рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – **10 715** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² производственной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском районе – **9 347** рублей в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **2 818** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² складской недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – **48 678** рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – **9 139** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красноглинском районе – **6 127** рублей в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **1 440** рублей в год.

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

Район населенного пункта	Офис				Помещение свободного назначения			
	Продажа		Аренда		Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год
Куйбышевский район	11 294	83 784	1 200	11 256	9 056	83 108	2 400	12 000
Самарский район	13 187	167 910	1 705	19 900	9 865	146 532	1 705	29 334
Ленинский район	18 333	150 000	2 760	21 518	9 766	150 000	1 440	22 154
Железнодорожный район	14 127	139 112	2 863	12 858	7 028	128 846	1 680	18 014
Октябрьский район	20 000	150 565	2 400	29 600	19 707	150 565	1 200	21 600
Советский район	8 672	100 386	1 476	15 000	8 861	229 709	1 440	36 000
Промышленный район	8 249	129 121	2 400	15 467	7 000	129 121	1 720	33 334
Кировский район	12 800	80 000	1 200	15 334	3 700	155 029	1 200	15 334
Красноглинский район	15 831	159 091	2 400	12 000	4 643	173 846	1 627	60 000

Район населенного пункта	Торговая				Производственная			
	Продажа		Аренда		Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	руб./м²	руб./м²	руб./м² в год	руб./м² в год	руб./м²	руб./м²	руб./м² в год	руб./м² в год
Куйбышевский район	24 316	188 889	3 480	24 000	4 042	39 900	1 617	4 200
Самарский район	13 187	162 443	1 705	36 000	12 759	42 105	960	10 213
Ленинский район	11 396	174 825	2 625	34 000	30 341	70 548	2 760	5 429
Железнодорожный район	7 692	208 333	2 131	60 000	7 692	79 800	2 400	5 794
Октябрьский район	10 000	383 142	2 334	28 800	27 316	92 583	4 550	14 400
Советский район	6 667	237 366	1 957	60 000	1 827	44 059	1 080	10 800
Промышленный район	2 280	252 381	1 127	33 334	6 227	68 421	600	8 400
Каревский район	8 148	155 029	2 728	60 000	8 000	51 825	2 304	12 000
Красноглинский район	23 248	162 879	1 384	60 000	12 800	22 065	1 792	7 200

Район населенного пункта	Складская			
	Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max
	руб./м²	руб./м²	руб./м² в год	руб./м² в год
Куйбышевский район	4 244	12 083	880	8 160
Самарский район	13 187	78 947	960	10 213
Ленинский район	36 275	70 548	1 800	5 429
Железнодорожный район	7 026	92 593	884	4 800
Октябрьский район	15 995	51 056	2 304	5 700
Советский район	5 132	57 142	600	14 400

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-22-1122
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

	Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max
	руб./м²	руб./м²	руб./м² в год	руб./м² в год
Промышленный район	7 000	68 421	1 200	11 040
Кировский район	6 243	65 000	300	15 334
Красноглинский район	-	-	600	11 954

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

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **8 249** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Самарском районе и составила **167 910** рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Куйбышевском и Кировском районе и составила **1200** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **29 600** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Кировском районе и составила **3700** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Промышленном районе – **229 709** рублей. Минимальная ставка за 1 м² недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском и Кировском районе и составил **1 200** рублей в год, а максимальная ставка – в Красноглинском районе и составила **60 000** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **2 380** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **383 142** рубля. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила **1 127** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Железнодорожном, Советском, Кировском, Красноглинском районах по **60 000** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте производственной недвижимости была зафиксирована в Советском районе и составила **1 837** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **92 593** рубля. Минимальная ставка за 1 м² производственной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила **600** рублей в год, а максимальная ставка – в Октябрьском районе и составила **14 400** рублей в год.

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

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

6.3.4 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

6.3.5 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.kommercheskaya.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.avito.ru	http://www.avito.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, ул. Авроры, 110А	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Партизанская 158
8	Площадь, кв.м.	150,60	485,70	570,00	110,00	272,50
9	Стоимость, руб. с НДС	5 873 400,00	21 650 000,00	24 500 000,00	4 990 000,00	7 300 000,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН
11	Стоимость, руб./кв.м.	39 000,00	44 574,84	42 982,46	45 363,64	26 788,99

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-22-1122
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	32 500,00	37 145,70	35 818,72	37 803,03	26 788,99
13	Состояние	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косметического ремонта
14	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	свободное
15	Этаж расположения	2	3	2	1	-1
16	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Отдельный вход	Отдельный вход
17	Ссылка на источник	https://www.kommercheskaya.ru/samara/12059	https://samara.cian.ru/sale/commercial/232819676/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/233991289/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_110_m_2627823399	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_272.5_m_s_dvumya_vhoda_m_2591763985

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-22-1122
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

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

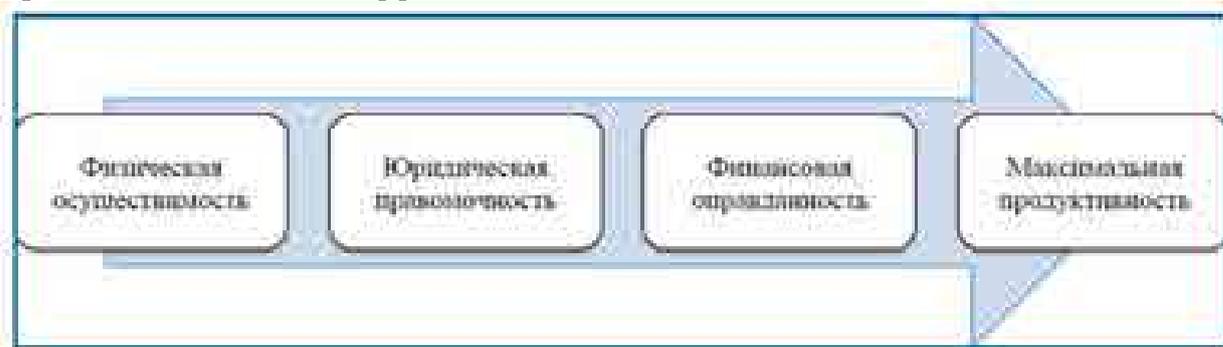
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 32 000 руб. за один квадратный метр до 44 000 руб. за один квадратный метр без учета НДС.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1 Общие понятия и определения

Рыночная стоимость

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

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

Полное право собственности

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

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

	<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

Неустранимое
обесценение

рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. (*Международные стандарты оценки*).

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

8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен

объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе 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, увеличенную на стоимость земельного участка.

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

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта 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 невозможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

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

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

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

9 Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

По результатам проведенного осмотра Нежилые помещения с кадастровыми номерами 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820 представляют собой коридоры и санузлы, другие места общего пользования некоммерческого характера. Собственник не имеет возможности использовать нежилые помещения с коммерческими целями, существует только необходимость ухода за ним.

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

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

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

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

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-22-1122
 Глава 9 Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера:
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-22-1122
 Глава 9 Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера:
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

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

Источник информации: расчет Оценщика

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке	№800-104-22-1122
Глава 9	Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820
Объект оценки:	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

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

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

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

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

Расчет стоимости Нежилых помещений с кадастровыми номерами 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820 по сравнительному и доходному подходам не производится из-за невозможности коммерческого использования и отсутствия на рынке недвижимости объектов аналогов помещений данного типа.

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

10.1 Объекты-аналоги

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.kommercheskaya.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.avito.ru	http://www.avito.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, ул. Авроры, 110А	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Партизанская 158
8	Площадь, кв.м.	150,60	485,70	570,00	110,00	272,50
9	Стоимость, руб. с НДС	5 873 400,00	21 650 000,00	24 500 000,00	4 990 000,00	7 300 000,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН
11	Стоимость, руб./кв.м.	39 000,00	44 574,84	42 982,46	45 363,64	26 788,99
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	32 500,00	37 145,70	35 818,72	37 803,03	26 788,99
13	Состояние	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косметического ремонта

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-22-1122
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

14	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	свободное
15	Этаж расположения	2	3	2	1	-1
16	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Отдельный вход	Отдельный вход
17	Ссылка на источник	https://www.kommercheskaya.ru/samara/12059	https://samara.cian.ru/sale/commercial/232819676/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/233991289/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_110_m_2627823399	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_272.5_m_s_dvumya_vhodami_2591763985

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

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 454, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 6,0-15,0% в меньшую сторону.

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,11	0,05	0,17
2	Санкт-Петербург	0,07	0,03	0,10
3	Города с численностью населения более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,06	0,16
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел	0,08	0,04	0,12
5	Города с населением до 500 тыс. чел	0,09	0,05	0,13

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

Учитывая вышеизложенное Оценщик принимает размер корректировки на торг. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 454. Поправка составит **-11,00%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Ноябрь 2022 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

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

Анализ объектов - аналогов показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины. Объект-оценки и объекты-аналоги находятся в сопоставимых по основным факторам районах города Самара и после проведенного анализа были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на площадь объекта

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

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



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

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

Корректировка на состояние отделки объекта

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

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

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

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

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

Корректировка на этаж расположения

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

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

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

Этаж расположения		Этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,19	1,47
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,14	1,41
	цоколь	0,84	0,88	1,00	1,23
	подвал	0,68	0,71	0,81	1,00

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

Корректировка на наличие отдельного входа

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от наличия отдельного входа у объекта оценки и объектов аналогов.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 303 корректировка составляет:

Таблица 303. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов офисного назначения, города с численностью населения более 1 млн чел., за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,05
	отдельного входа нет	0,95	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 303

10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:803

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, ул. Авроры, 110А	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Партизанская 158
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		5 873 400	21 650 000	24 500 000	4 990 000	7 300 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 190,30	150,60	485,70	570,00	110,00	272,50
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		39 000,00	44 574,84	42 982,46	45 363,64	26 788,99
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		32 500,00	37 145,70	35 818,72	37 803,03	26 788,99
5	Среднее значение, руб./кв.м		34 011,29				
	Коэффициент вариации		13,31%				
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		32 500,00	37 145,70	35 818,72	37 803,03	26 788,99

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Корректировка ед. цены		-3 575,00	-4 086,03	-3 940,06	-4 158,33	-2 946,79
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,67	31 878,66	33 644,70	23 842,20
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,67	31 878,66	33 644,70	23 842,20
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,67	31 878,66	33 644,70	23 842,20
10	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Отдельный вход	Отдельный вход
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-1 682,24	-1 192,11
	Скорректированная ед. цена		28 925,0	33 059,7	31 878,7	31 962,5	22 650,1

11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, ул. Авроры, 110А	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Партизанская 158
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,70	31 878,70	31 962,50	22 650,10
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,70	31 878,70	31 962,50	22 650,10
13	Площадь, кв.м	1 190,30	150,6	485,7	570,0	110,0	272,5
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,5810	0,7585	0,6522	0,6389	0,7899	0,7027
	Корректировка		-23,40%	-10,92%	-9,06%	-26,45%	-17,32%
	Корректировка ед. цены		-6 768,45	-3 610,12	-2 888,21	-8 454,08	-3 923,00
	Скорректированная ед. цена		22 156,55	29 449,58	28 990,49	23 508,42	18 727,10
14	Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требует косметического ремонта
	Корректировка		0,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-11,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	-6 184,41	-6 088,00	-4 936,77	-2 059,98
	Скорректированная ед. цена		22 156,55	23 265,17	22 902,49	18 571,65	16 667,12
15	Этаж расположения	4	2	3	2	1	-1
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%	14,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-742,87	2 333,40
	Скорректированная ед. цена		22 156,55	23 265,17	22 902,49	17 828,78	19 000,52
	Среднее значение, руб./кв.м		21 030,70				
16	Коэффициент вариации		11,68%				
17	Число внесенных корректировок	18,00	2	3	3	5	5
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-10 343,5	-13 880,5	-12 916,2	-19 974,3	-7 788,5
19	Относительная величина внесенных корректировок		-26,52%	-31,14%	-30,05%	-44,03%	-29,07%
		1,00	0,111	0,167	0,167	0,278	0,278
		28,18	9,009	5,988	5,988	3,597	3,597
20	Удельный вес	1,00	0,320	0,212	0,212	0,128	0,128
21	Удельная стоимость		7 090,10	4 932,22	4 855,33	2 282,08	2 432,07
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	21 591,80					

10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:832

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, ул. Авроры, 110А	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Партизанская 158
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		5 873 400	21 650 000	24 500 000	4 990 000	7 300 000
3	Площадь объекта, кв.м	150,60	150,60	485,70	570,00	110,00	272,50
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		39 000,00	44 574,84	42 982,46	45 363,64	26 788,99
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		32 500,00	37 145,70	35 818,72	37 803,03	26 788,99
5	Среднее значение, руб./кв.м		34 011,29				
	Коэффициент вариации		13,31%				
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		32 500,00	37 145,70	35 818,72	37 803,03	26 788,99

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Корректировка ед. цены		-3 575,00	-4 086,03	-3 940,06	-4 158,33	-2 946,79
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,67	31 878,66	33 644,70	23 842,20
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,67	31 878,66	33 644,70	23 842,20
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,67	31 878,66	33 644,70	23 842,20
10	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Отдельный вход	Отдельный вход
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-1 682,24	-1 192,11
	Скорректированная ед. цена		28 925,0	33 059,7	31 878,7	31 962,5	22 650,1

11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, ул. Авроры, 110А	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Партизанская 158
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,70	31 878,70	31 962,50	22 650,10
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,70	31 878,70	31 962,50	22 650,10
13	Площадь, кв.м	150,60	150,6	485,7	570,0	110,0	272,5
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	y	0,7585	0,7585	0,6522	0,6389	0,7899	0,7027
	Корректировка		0,00%	16,30%	18,72%	-3,98%	7,94%
	Корректировка ед. цены		0,00	5 388,73	5 967,69	-1 272,11	1 798,42
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	38 448,43	37 846,39	30 690,39	24 448,52
14	Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требует косметического ремонта
	Корректировка		0,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-11,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	-8 074,17	-7 947,74	-6 444,98	-2 689,34
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	30 374,26	29 898,65	24 245,41	21 759,18
15	Этаж расположения	6	2	3	2	1	-1
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%	14,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-969,82	3 046,29
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	30 374,26	29 898,65	23 275,59	24 805,47
	Среднее значение, руб./кв.м		27 455,79				
16	Коэффициент вариации		11,68%				
17	Число внесенных корректировок	17,00	1	3	3	5	5
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-3 575,0	-6 771,4	-5 920,1	-14 527,4	-1 983,5
19	Относительная величина внесенных корректировок		-9,17%	-15,19%	-13,77%	-32,02%	-7,40%
		1,00	0,059	0,176	0,176	0,294	0,294
		35,12	16,949	5,682	5,682	3,401	3,401
20	Удельный вес	1,00	0,483	0,162	0,162	0,097	0,097
21	Удельная стоимость		13 970,78	4 920,63	4 843,58	2 257,73	2 406,13
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	28 398,85					

10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:825

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, ул. Авроры, 110А	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Партизанская 158
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		5 873 400	21 650 000	24 500 000	4 990 000	7 300 000
3	Площадь объекта, кв.м	53,30	150,60	485,70	570,00	110,00	272,50
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		39 000,00	44 574,84	42 982,46	45 363,64	26 788,99
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		32 500,00	37 145,70	35 818,72	37 803,03	26 788,99
5	Среднее значение, руб./кв.м		34 011,29				
	Коэффициент вариации		13,31%				
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		32 500,00	37 145,70	35 818,72	37 803,03	26 788,99
7	Условия сделки (корректировка на	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	торг)						
	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Корректировка ед. цены		-3 575,00	-4 086,03	-3 940,06	-4 158,33	-2 946,79
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,67	31 878,66	33 644,70	23 842,20
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,67	31 878,66	33 644,70	23 842,20
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,67	31 878,66	33 644,70	23 842,20
10	Наличие отдельного входа	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Отдельный вход	Отдельный вход
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-1 682,24	-1 192,11
	Скорректированная ед. цена		28 925,0	33 059,7	31 878,7	31 962,5	22 650,1

11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, ул. Авроры, 110А	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Партизанская 158
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,70	31 878,70	31 962,50	22 650,10
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 925,00	33 059,70	31 878,70	31 962,50	22 650,10
13	Площадь, кв.м	53,30	150,6	485,7	570,0	110,0	272,5
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	y	0,8673	0,7585	0,6522	0,6389	0,7899	0,7027
	Корректировка		14,34%	32,98%	35,75%	9,80%	23,42%
	Корректировка ед. цены		4 147,85	10 903,09	11 396,64	3 132,33	5 304,65
	Скорректированная ед. цена		33 072,85	43 962,79	43 275,34	35 094,83	27 954,75
14	Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требует косметического ремонта
	Корректировка		0,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-11,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	-9 232,19	-9 087,82	-7 369,91	-3 075,02
	Скорректированная ед. цена		33 072,85	34 730,60	34 187,52	27 724,92	24 879,73
15	Этаж расположения	6	2	3	2	1	-1
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-4,00%	14,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-1 109,00	3 483,16
	Скорректированная ед. цена		33 072,85	34 730,60	34 187,52	26 615,92	28 362,89
	Среднее значение, руб./кв.м		31 393,96				
16	Коэффициент вариации		11,68%				
17	Число внесенных корректировок	18,00	2	3	3	5	5
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		572,8	-2 415,1	-1 631,2	-11 187,1	1 573,9
19	Относительная величина внесенных корректировок		1,47%	-5,42%	-3,80%	-24,66%	5,88%
		1,00	0,111	0,167	0,167	0,278	0,278
		28,18	9,009	5,988	5,988	3,597	3,597
20	Удельный вес	1,00	0,320	0,212	0,212	0,128	0,128
21	Удельная стоимость		10 583,31	7 362,89	7 247,75	3 406,84	3 630,45
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	32 231,24					

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} – среднее арифметическое показателей выборки.

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

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

10.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	21 591,80	1,00	1 190,30	25 700 719,54
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	-	1,00	248,20	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	28 398,85	1,00	150,60	4 276 866,81
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	32 231,24	1,00	53,30	1 717 925,09
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	-	0,17055	42,33	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	-	0,21114	22,17	1,00
	Итого:			1995,60				31 695 514,44

* Помещения кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820 являются местами общего пользования (лифтовый холл, коридоры и санузлы) не имеют аналогов на рынке недвижимости и не могут сдаваться в аренду. В связи с этим, их стоимость равна нулю. Так как справедливая стоимость объекта оценки не может быть отрицательной или равной нулю, то справедливая стоимость объекта оценки признается условно равной 1 рублю.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-22-1122
Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 ноября 2022 года без НДС составляет:

31 695 514,44 руб. (Тридцать один миллион шестьсот девяносто пять тысяч пятьсот четырнадцать рублей 44 копейки)

11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Расчет для нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820 не ведется, т.к. данные помещения являются местами общего пользования (лифтовый холл, коридоры и санузлы) не имеют аналогов на рынке недвижимости и не могут сдаваться в аренду. В связи с этим, их стоимость равна нулю. Так как справедливая стоимость объекта оценки не может быть отрицательной или равной нулю, то справедливая стоимость объекта оценки признается условно равной 1 рублю

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

11.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	https://www.avito.ru	http://www.cian.ru	https://www.avito.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022	Ноябрь 2022
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 47Б	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Дзержинского, 29	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19
8	Площадь, кв.м.	36,00	70,00	725,00	50,00	340,90
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	5 400,00	4 011,00	4 800,00	4 800,00	5 633,00
10	Система налогообложения	УСН	Включен НДС	УСН	УСН	УСН
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	5 400,00	3 342,50	4 800,00	4 800,00	5 633,00
12	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
13	Этаж расположения	5	7	1	4	3
14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
Отчет об оценке №800-104-22-1122
Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
63:01:0117003:820

15	Функциональное назначение	Свободное (офисное)				
16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/commercial/265644063/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/170414758/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/279369397/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/269987766/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/273862899/

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

11.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий аренды (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они

выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия аренды соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

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

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

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

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Ноябрь 2022 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

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



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

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала.

Корректировка на состояние отделки объекта

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

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

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

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

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

Корректировка на этаж расположения

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

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

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

Этаж расположения		Этаж			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,05	1,19	1,47
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,14	1,41
	цоколь	0,84	0,88	1,00	1,23
	подвал	0,68	0,71	0,81	1,00

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

Корректировка на состав арендной ставки

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

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

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

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

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

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

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

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

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;
- содержание лифтов;
- текущий ремонт и работа с арендаторами.

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

Для подобранных объектов аналогов необходимо «очистить» арендные ставки от коммунальных расходов.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 6, доля расходов в величине валовой арендной ставки составляет:

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:803

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 47Б	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Дзержинского, 29	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		5 400	4 011	4 800	4 800	5 633
3	Площадь объекта, кв.м	1 190,30	36,00	70,00	725,00	50,00	340,90
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		5 400,00	4 011,00	4 800,00	4 800,00	5 633,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		5 400,00	3 342,50	4 800,00	4 800,00	5 633,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля затрат		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Базовая ставка		5 400,00	3 342,50	4 800,00	4 800,00	5 633,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 795,10				
	Коэффициент вариации		18,59%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		5 400,00	3 342,50	4 800,00	4 800,00	5 633,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-486,00	-300,83	-432,00	-432,00	-506,97
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,67	4 368,00	4 368,00	5 126,03
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,67	4 368,00	4 368,00	5 126,03
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,67	4 368,00	4 368,00	5 126,03
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 47Б	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Дзержинского, 29	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,70	4 368,00	4 368,00	5 126,00
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,70	4 368,00	4 368,00	5 126,00
12	Площадь, кв.м	1 190,30	36,0	70,0	725,0	50,0	340,9
	свободный член	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270
	степень	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330
	у	0,8921	1,0013	0,9796	0,9068	0,9905	0,9297
	Корректировка		-10,91%	-8,93%	-1,62%	-9,93%	-4,04%
	Корректировка ед. цены		-536,12	-271,62	-70,76	-433,74	-207,09
	Скорректированная ед. цена		4 377,88	2 770,08	4 297,24	3 934,26	4 918,91
13	Тип отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-919,35	-581,72	-902,42	-826,19	-1 032,97
	Скорректированная ед. цена		3 458,53	2 188,36	3 394,82	3 108,07	3 885,94
14	Этаж расположения	4	5	7	1	4	3
	Корректировка		0,00%	0,00%	-4,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-135,79	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 458,53	2 188,36	3 259,03	3 108,07	3 885,94

	Среднее значение, руб./кв.м		3 179,99				
15	Коэффициент вариации		19,71%				
16	Число внесенных корректировок	16,00	3	3	4	3	3
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 941,5	-1 154,1	-1 541,0	-1 691,9	-1 747,1
18	Относительная величина внесенных корректировок		-35,95%	-28,77%	-32,10%	-35,25%	-31,02%
		1,00	0,188	0,188	0,250	0,188	0,188
		25,28	5,319	5,319	4,000	5,319	5,319
19	Удельный вес	1,00	0,210	0,210	0,158	0,210	0,210
20	Удельная стоимость		726,29	459,56	536,38	652,69	816,05
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 190,97					

11.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:832

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 47Б	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Дзержинского, 29	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		5 400	4 011	4 800	4 800	5 633
3	Площадь объекта, кв.м	150,60	36,00	70,00	725,00	50,00	340,90
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		5 400,00	4 011,00	4 800,00	4 800,00	5 633,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		5 400,00	3 342,50	4 800,00	4 800,00	5 633,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля затрат		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Базовая ставка		5 400,00	3 342,50	4 800,00	4 800,00	5 633,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 795,10				
	Коэффициент вариации		18,59%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		5 400,00	3 342,50	4 800,00	4 800,00	5 633,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-486,00	-300,83	-432,00	-432,00	-506,97
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,67	4 368,00	4 368,00	5 126,03
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,67	4 368,00	4 368,00	5 126,03
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,67	4 368,00	4 368,00	5 126,03
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 47Б	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Дзержинского, 29	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,70	4 368,00	4 368,00	5 126,00
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,70	4 368,00	4 368,00	5 126,00
12	Площадь, кв.м	150,60	36,0	70,0	725,0	50,0	340,9
	свободный член	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270
	степень	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330
	у	0,9551	1,0013	0,9796	0,9068	0,9905	0,9297
	Корректировка		-4,61%	-2,50%	5,33%	-3,57%	2,73%
	Корректировка ед. цены		-226,54	-76,04	232,81	-155,94	139,94
	Скорректированная ед. цена		4 687,46	2 965,66	4 600,81	4 212,06	5 265,94
13	Тип отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-984,37	-622,79	-966,17	-884,53	-1 105,85
	Скорректированная ед. цена		3 703,09	2 342,87	3 634,64	3 327,53	4 160,09
16	Этаж расположения	6	5	7	1	4	3
	Корректировка		0,00%	0,00%	-4,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-145,39	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 703,09	2 342,87	3 489,25	3 327,53	4 160,09

	Среднее значение, руб./кв.м		3 404,57				
14	Коэффициент вариации		19,70%				
15	Число внесенных корректировок	16,00	3	3	4	3	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 696,9	-999,6	-1 310,8	-1 472,5	-1 472,9
17	Относительная величина внесенных корректировок		-31,42%	-24,92%	-27,31%	-30,68%	-26,15%
		1,00	0,188	0,188	0,250	0,188	0,188
		25,28	5,319	5,319	4,000	5,319	5,319
18	Удельный вес	1,00	0,210	0,210	0,158	0,210	0,210
19	Удельная стоимость		777,65	492,00	574,27	698,78	873,62
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 416,32					

11.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:825

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 47Б	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Дзержинского, 29	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		5 400	4 011	4 800	4 800	5 633
3	Площадь объекта, кв.м	53,30	36,00	70,00	725,00	50,00	340,90
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		5 400,00	4 011,00	4 800,00	4 800,00	5 633,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		5 400,00	3 342,50	4 800,00	4 800,00	5 633,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля затрат		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Базовая ставка		5 400,00	3 342,50	4 800,00	4 800,00	5 633,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 795,10				
	Коэффициент вариации		18,59%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		5 400,00	3 342,50	4 800,00	4 800,00	5 633,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-486,00	-300,83	-432,00	-432,00	-506,97
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,67	4 368,00	4 368,00	5 126,03
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,67	4 368,00	4 368,00	5 126,03
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,67	4 368,00	4 368,00	5 126,03
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 47Б	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Дзержинского, 29	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 19
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,70	4 368,00	4 368,00	5 126,00
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 914,00	3 041,70	4 368,00	4 368,00	5 126,00
12	Площадь, кв.м	53,30	36,0	70,0	725,0	50,0	340,9
	свободный член	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270
	степень	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330
	у	0,9884	1,0013	0,9796	0,9068	0,9905	0,9297
	Корректировка		-1,29%	0,90%	9,00%	-0,21%	6,31%
	Корректировка ед. цены		-63,39	27,38	393,12	-9,17	323,45
	Скорректированная ед. цена		4 850,61	3 069,08	4 761,12	4 358,83	5 449,45
13	Тип отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-1 018,63	-644,51	-999,84	-915,35	-1 144,38
	Скорректированная ед. цена		3 831,98	2 424,57	3 761,28	3 443,48	4 305,07
16	Этаж расположения	6	5	7	1	4	3
	Корректировка		0,00%	0,00%	-4,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-150,45	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 831,98	2 424,57	3 610,83	3 443,48	4 305,07

	Среднее значение, руб./кв.м		3 523,19				
14	Коэффициент вариации		19,70%				
15	Число внесенных корректировок	16,00	3	3	4	3	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 568,0	-917,9	-1 189,2	-1 356,5	-1 327,9
17	Относительная величина внесенных корректировок		-29,04%	-22,88%	-24,78%	-28,26%	-23,57%
		1,00	0,188	0,188	0,250	0,188	0,188
		25,28	5,319	5,319	4,000	5,319	5,319
18	Удельный вес	1,00	0,210	0,210	0,158	0,210	0,210
19	Удельная стоимость		804,72	509,16	594,28	723,13	904,06
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 535,35					

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

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

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

11.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

11.4 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

- премия за управление;
- прочие услуги;
- инвестиционные вложения.

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

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

местах прилегания к стенам.

3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.

3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

4. Кровли и покрытия:

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

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

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

4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.

4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.

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

4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.

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

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

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

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

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

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

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

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

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

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

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

6. Окна, двери и ворота:

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

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

10. Центральное отопление:

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

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

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

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

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

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

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

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

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

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

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

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

- 12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.
- 12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.
- 12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
- 12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
- 12.5. Замена небольших участков трубопроводов.
- 12.6. Ремонт и замена арматуры.
- 12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).

13. Горячее водоснабжение:

- 13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
- 13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
- 13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

14. Электроосвещение и связь:

- 14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
- 14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
- 14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
- 14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

15. Автомобильные пути:

- 15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
- 15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.
- 15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
- 15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-22-1122
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»:

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2022 года

01.07.2022

Эти данные являются для расчета на основании информации (форма налоговой отчетности) — для от учета данных учета на балансовых счетах учета (учет) собственников помещений в многоквартирном здании (помещении, здании, помещениях).

Включает расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на содержание имущества, включая управление в многоквартирном здании недвижимости;
- на аренду земельного участка;
- коммунальные услуги, в том числе содержание общего имущества, содержание помещений, принадлежащих на праве собственности собственнику, в многоквартирном здании (здании, здании, помещениях);
- на оплату общей территории в общей собственности;
- на оплату общей территории в общей собственности;
- репаратурные работы на земельном участке;
- работы по содержанию имущества, находящегося на земельном участке, принадлежащем на праве собственности собственнику.

По месту учета налогоплательщика, имущества — в соответствии с адресом, указанным на форме, на основе актуальных данных данных статистического портала.

№	Объекты	Площадь, кв.м.	Величина, руб./кв.м.	Среднее значение
1	Помещения в здании	0,17	0,07	0,28
2	Общая и другая общедоступная территория в здании	0,12	0,41	0,26
3	Содержание земельного участка	0,18	0,27	0,29
4	Общедоступная территория	0,22	0,34	0,29

Примечание:
 * - Данные статистического портала учитывают среднерыночные операционные расходы собственников. При наличии права собственности среднерыночные расходы не являются. Например, если здание (или комплекс) имеет конструктивно-технические особенности, и оборудовано специальными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не входят в состав операционных расходов данных статистического портала. Собственники не учитывают их в составе своих расходов. На основании самих приборов (только договором с коммунальными организациями).

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-22-1122
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803, 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820

11.7 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

№	Категория объектов	Объем инвестиций (млн руб.) в период с 01.07.2021 по 30.06.2022	Средняя ставка дисконта (%)	Средний коэффициент капитализации (1/ставка)
1	Торговые центры и центры	100	8,10	12,35
2	Склады и логистические терминалы	100	8,13	12,30
3	Склады	100	8,10	12,35
4	Производственные предприятия и цеха	100	8,10	12,35

01.07.2022

1. При составлении отчета использованы и обоснованы следующие источники информации: сайт «СтатРиелт» (www.statrealty.ru) и др.

2. В отчетах о рыночной стоимости объектов недвижимости использованы следующие источники информации: Московская, Санкт-Петербургская, Калининградская, Мурманская и Пензенская области, город Москва, город Санкт-Петербург и другие субъекты Российской Федерации.

3. В отчетах о рыночной стоимости объектов недвижимости использованы следующие источники информации: сайт «СтатРиелт» (www.statrealty.ru) и др.

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

11.8 Определение ставки дисконтирования

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

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

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

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

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

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

11.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

11.9.1 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:803

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/10	1 190,30	1 190,30	1 190,30	1 190,30	1 190,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 190,97	3 283,51	3 378,73	3 476,71	3 577,53
Потенциальный валовой доход в год, руб.	3 798 211,59	3 908 361,95	4 021 702,32	4 138 327,91	4 258 333,96
Потери при сборе арендной платы, руб.	474 776,45	488 545,24	502 712,79	517 290,99	532 291,75
Действительный валовой доход, руб.	3 323 435,14	3 419 816,71	3 518 989,53	3 621 036,92	3 726 042,21
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	830 858,79	854 954,18	879 747,38	905 259,23	931 510,55
Операционные расходы	830 858,79	854 954,18	879 747,38	905 259,23	931 510,55
Чистый операционный доход, руб.	2 492 576,35	2 564 862,53	2 639 242,15	2 715 777,69	2 794 531,66
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,90%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,929	0,801	0,691	0,597	0,554
Текущая стоимость денежного потока, руб.	2 315 603	2 054 455	1 823 716	1 621 319	
Сумма текущих стоимостей	7 815 093,00				
Ставка капитализации, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	21 496 397,38				
Текущая стоимость реверсии, руб.	11 909 004,15				
Сумма текущих стоимостей	19 724 097,15				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	19 724 097,15				

11.9.2 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:832

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/34	150,60	150,60	150,60	150,60	150,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 416,32	3 515,39	3 617,34	3 722,24	3 830,18
Потенциальный валовой доход в год, руб.	514 497,79	529 417,73	544 771,40	560 569,34	576 825,11
Потери при сборе арендной платы, руб.	64 312,22	66 177,22	68 096,43	70 071,17	72 103,14
Действительный валовой доход, руб.	450 185,57	463 240,51	476 674,97	490 498,17	504 721,97
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>112 546,39</i>	<i>115 810,13</i>	<i>119 168,74</i>	<i>122 624,54</i>	<i>126 180,49</i>
Операционные расходы	112 546,39	115 810,13	119 168,74	122 624,54	126 180,49
Чистый операционный доход, руб.	337 639,18	347 430,38	357 506,23	367 873,63	378 541,48
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,90%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,929	0,801	0,691	0,597	0,554
Текущая стоимость денежного потока, руб.	313 667	278 292	247 037	219 621	
Сумма текущих стоимостей	1 058 617,00				
Ставка капитализации, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	2 911 857,54				
Текущая стоимость реверсии, руб.	1 613 169,08				
Сумма текущих стоимостей	2 671 786,08				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	2 671 786,08				

11.9.3 Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу - Нежилое помещение, 63:01:0117003:825

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/35	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 535,35	3 637,88	3 743,38	3 851,94	3 963,65
Потенциальный валовой доход в год, руб.	188 434,16	193 899,00	199 522,15	205 308,40	211 262,55
Потери при сборе арендной платы, руб.	23 554,27	24 237,38	24 940,27	25 663,55	26 407,82
Действительный валовой доход, руб.	164 879,89	169 661,62	174 581,88	179 644,85	184 854,73
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>41 219,97</i>	<i>42 415,41</i>	<i>43 645,47</i>	<i>44 911,21</i>	<i>46 213,68</i>
Операционные расходы	41 219,97	42 415,41	43 645,47	44 911,21	46 213,68
Чистый операционный доход, руб.	123 659,92	127 246,21	130 936,41	134 733,64	138 641,05
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,90%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,929	0,801	0,691	0,597	0,554
Текущая стоимость денежного потока, руб.	114 880	101 924	90 477	80 436	
Сумма текущих стоимостей	387 717,00				
Ставка капитализации, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	1 066 469,62				
Текущая стоимость реверсии, руб.	590 824,17				
Сумма текущих стоимостей	978 541,17				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	978 541,17				

11.10 Стоимость объекта оценки по доходному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1,00	1 190,30	19 724 097,15
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1,00	150,60	2 671 786,08
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1,00	53,30	978 541,17
	Итого:						23 374 424,40

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45 рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 18 ноября 2022 года без НДС составляет:

23 374 424,40 руб. (Тридцать один миллион шестьсот девяносто пять тысяч пятьсот четырнадцать рублей 44 копейки)

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. Рыночная неопределенность не позволяет сделать надежный доходный прогноз на будущие периоды. Введение «арендных каникул» и переход на оплату только эксплуатационных расходов, предоставление существенных скидок действующим арендатором и повышения уровня недозагрузки помещений, приведут к низким показателям прогнозируемого дохода. В свете этих факторов, применение доходного подхода приводит к низкой стоимости объекта недвижимости. На рынке предложений наблюдается турбулентность, на сопоставимые объекты, цены могут отличаться существенно. Ставки капитализации реагируют на ситуацию на рынке в сторону повышения.

При присвоении весов каждому подходу Оценщик учитывал изложенные выше факторы.

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

Наименование факторов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
учет влияния рыночной ситуации	0,00	0,50	0,50
учет специфических особенностей объекта	0,00	0,60	0,40
наличие достоверной информации	0,00	0,50	0,50
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,50	0,50
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,60	0,40
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,60	0,40
Итоговое значение весов	не применялся	0,50	0,50

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-22-1122
 Глава 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	1 190,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	Не применялся	0,00	25 700 719,54	0,50	19 724 097,15	0,50	22 712 408,35	22 712 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Не применялся	0,00	1,00	1,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	150,60	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Не применялся	0,00	4 276 866,81	0,50	2 671 786,08	0,50	3 474 326,45	3 474 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	53,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Не применялся	0,00	1 717 925,09	0,50	978 541,17	0,50	1 348 233,13	1 348 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	Не применялся	0,00	1,00	1,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	105,00	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	Не применялся	0,00	1,00	1,00	Не применялся	0,00	1,00	1,00
	Итого:						31 695 514,44		23 374 424,40		27 534 970,93	27 534 003,00

Справедливая стоимость объекта оценки без учета особенностей фактического использования, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, на 18 ноября 2022 года без НДС округленно составляет: 27 534 003,00 руб. (Двадцать семь миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи три рубля 00 копеек)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1	22 712 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	3 474 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 348 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	0,17055	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	1,00
	Итого:			1 995,60		27 534 003,00

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 18 ноября 2022 года и представлена в Отчете об оценке 800-104-22-1122 от 18 ноября 2022 года.

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 18 ноября 2022 года без НДС округленно составляет:

27 534 003,00 руб. (Двадцать семь миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи три рубля 00 копеек)⁶

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0117003:803	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9	1 190,30	1	22 712 000,00

⁶ Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №800-104-22-1122
 Глава 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0117003:803,
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:832, 63:01:0117003:825, 63:01:0117003:833,
 63:01:0117003:820

2	Нежилое помещение	63:01:0117003:802	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	1,00
3	Нежилое помещение	63:01:0117003:832	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	3 474 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 348 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0117003:833	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н12	248,20	0,17055	1,00
6	Нежилое помещение	63:01:0117003:820	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н 2	105,00	0,21114	1,00
Итого:				1 995,60		27 534 003,00

Оценщик

Генеральный директор
 ООО «ОКБС»

 /Филатов В.Д./
 /Филатов В.Д./

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

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

15 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

02.09.2022 07-04097/22@

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

№

на № _____ б/н _____ от 30.08.2022

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



Соколова

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

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

26.10.2022 №75-10/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **26.10.2022**

Дата составления выписки **26.10.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

26.10.2022 №76-10/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024

Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

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

Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021

Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **26.10.2022**

Дата составления выписки **26.10.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

www.samo.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772975339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2023

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Национальный реестр оценщиков



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ



www.sro-ocen.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180479

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3395-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Омником-Консалтинговые Бизнес Системс»
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бауманская, 49, стр.5
ИНН 7701951014
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Петликова, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приводящие к предъявлению требований (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленным счетами в следующие сроки:
- первый платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2021 г.**
- второй платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2022 г.**
- третий платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2023 г.**
- четвертый платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2024 г.**
- пятый платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2025 г.**
5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), связанные с односторонними непреднамеренными ошибками и упущениями, допущенными Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности (оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия прочитаны. Правила ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

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

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате 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;

11.2. Расходы, указанные в п. 10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению 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 поступила;

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования;

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

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



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

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

ИНН 7701931014

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

Открытия в г. Москва

Кор. сч. 30101810943250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Филиала В.С. Александров на основании
Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ

Кор. сч. 30101810700000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

Специальный начальник отдела
страхового финансового и
профессионального рисков

ИНГОССТРАХ-Москва



Нос. Т.Д. Сидорова К.П. / А.А. Салыкин



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028253/21**

«26» марта 2021 г.

4 Мескел

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Фидатов Владимир Дмитриевич Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк, ОУФМС России по г.р. Москва в ЮВАО, 17.05.2007 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петшицкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять единичную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленными счетами в следующие сроки: - первый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее - Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба третьему, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

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

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникшие в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Права страхователя.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Артюховский С.Ю., Руководитель филиала
филиалов и профессиональных отделов, действующий
на основании Доверенности №7864557-4/20 от 24.06.2020





ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Муратов Алексей Сергеевич Паспортные данные: 46 18 923499, выдан ГУ МВД России по Московской области Адрес регистрации: Московская область, г. Одиново, ул. Тимирязев, д. 16, кв. 109
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петушья, 11 стр.2
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительны, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять основную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма и отчисления Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливаются в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с вытекающими условиями в следующие сроки: - первый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г., - второй платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г., - третий платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г., - четвертый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г., - пятый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г. При уплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается во вступившим в силу и не порождает каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае уплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе провозгласить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения действия Договора является дата окончания оговоренного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отозванный случай, произошедший с указанного момента прекращения действия настоящего Договора. Оплатным страховым периодом является часть, предусмотренная настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оговоренной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписавши настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением расходов от Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бесспорным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расхода на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на страховой случай, произошедший в результате действий (бездействия) Страхователя, произошедший в течение Периода страхования или Реституционного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	anrepa@zodba.ru	prof-mak@ingos.ru
телефонная связь:	+7 963-638-78-36	+7(499)973-93-01

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муртин Алексей Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАС (Минск) Страхование

От Страховщика:

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1 от 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 29 марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3 от 09 апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 09 апреля 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 09 апреля 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бузникин

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

011678-KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3 от 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Муратов Алексей Сергеевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 29 марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1 от 18 июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 18 июня 2021 г. № 204

Директор



А.С. Бужин

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор

 А.С. Бузкин

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование организатора прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 13.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
13.05.2022 № 99/2022/466879409			
Кадастровый номер:	63:01:0117003:802		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.07.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-39877 (36:401:002:000071750), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:1939/9		
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45		
Площадь:	248,2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	10669953,55		

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

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Помещение	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
Лист № _____ Раздела 1	Всего разделов: _____	
13.05.2022 № 99/2022/466879409		
Кадастровый номер:	63:01:0117003:802	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

Помещение		ОМЛ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист № <u> </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
13.05.2022 № 99/2022/466879409			
Кадастровый номер:	63:01:0117003:802		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение. Расположение - 4 этаж поз. № 1,4-13,18. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Филагов Владимир Дмитриевич		

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

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

Помеченные		Всего листов раздела 2 :	Всего листов выписки:
Лист № 2 Раздела 2			
13.05.2022 № 99/2022/466879409			
Кадастровый номер:		63-01-0117003-802	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/043/2010-448 от 16.04.2010	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
	вид	26.02.2016	
	дата государственной регистрации:	63-63-01/043/2010-448	
	номер государственной регистрации:	по 01.09.2024г	
3.	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления от 08.10.2009	
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование организатора прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 13.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего разделов:		
13.05.2022 № 99/2022/466820859			
Кадастровый номер:	63:01:0117003:803		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.07.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-39877 (36:401:002:000071750), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:1939/10		
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н9		
Площадь:	1190.3		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	51170208.36		

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

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Помещение		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
13.05.2022 № 99/2022/466820859		
Кадастровый номер:	63:01:0117003:803	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		
данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

Помещение		
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
13.05.2022 № 99/2022/466820859		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:803		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Наименование – нежилое помещение. Расположение - 4 этаж поз.№ 2,3,14-Г,19. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Федотов Владимир Дмитриевич	

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициала, фамилия

МП

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

Помеченные		Всего листов раздела 2.:	Всего листов выписки:
Лист № 2 Раздела 2		Всего разделов:	
13.05.2022 № 99/2022/466820859		63-01/0117003/803	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/043/2010-447 от 16.04.2010	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид			
Дата государственной регистрации:			
26.02.2016			
номер государственной регистрации:			
63-63-01/043/2010-447			
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
по 01.09.2024г			
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 от 08.10.2009			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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

ФГИС ЕГРН

полное наименование организатора прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 13.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего разделов:		
13.05.2022 № 99/2022/466912958			
Кадастровый номер:		63:01:0117003:820	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-39877 (36:401:002:000071750), Кадастровый номер: 63:01:00000000:01939/29		
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45, пом. н.2		
Площадь:	105		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2757706.27		

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

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Помещение		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
13.05.2022 № 99/2022/466912958		
Кадастровый номер:	63:01:0117003:820	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u> </u>
13.05.2022 № 99/2022/466912958	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0117003:820
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уттенные"
Особые отметки:	Неявное помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Физатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

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

Помеченные		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____ Раздела 2		Всего разделов: _____	
13.05.2022 № 99/2022/466912958		63:01:0117003:820	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/043/2010-450 от 16.04.2010, 2217/10500	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3.	3.1.1.	63-63-01/043/2010-450	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Правила доверительного управления от 08.10.2009	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.2. Корнилов Андрей Анатольевич	
1.	Правообладатель (правообладатели):	2.2. Долевая собственность, № 63-63/001-01/364/2014-2852 от 11.02.2015, 731/10500	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	не зарегистрировано	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.3. Мошин Дмитрий Вячеславович	
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.3. Долевая собственность, № 63:01:0117003:820-63:001/2017-3 от 21.09.2017, 7552/10500	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	не зарегистрировано	
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (пережола, прекращение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициала, фамилия	

МП

подпись

ФГИС ЕГРН

полное наименование организатора прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 13.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов: _____
13.05.2022 № 99/2022/466832601	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	63:01:0117003:825

Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-39877 (36:401:002:000071750), Кадастровый номер: 63:01:00000000:01939/35
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45
Площадь:	53.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2291331.69

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

подпись

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Почещение	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	
13.05.2022 № 99/2022/466832601		
Кадастровый номер:	63:01:0117003:825	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

<small>ОБЛАСТЬ ВОЛГОГРАДА</small>		
Помещение		
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
13.05.2022 № 99/2022/466832601		
Кадастровый номер:	63:01:0117003:825	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение. Расположение - 6 этаж, поз.22. Нежилое помещение №438 образовано в результате разделения нежилого помещения общей площадью - 1190,3 кв.м. свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АГ № 223179 от 30.10.2008г. реконструкция. Представлено заключение Департамента архитектуры и строительства городского округа Самара Д05-01-01-11722-0-1 от 15.07.2009г. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Физиков Владимир Дмитриевич	

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициала, фамилия

МП.

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

Помечание		Всего листов выписки:
Лист № 2	Раздел 2	Всего листов выписки:
13.05.2022 № 99/2022/466832601		
Кадастровый номер: 63:01:0117003:825		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/043/2010-433 от 16.04.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
Иные ограничения (обременения) прав		
дата государственной регистрации: 26.02.2016		
номер государственной регистрации: 63-63-01/043/2010-433		
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.09.2024г		
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 от 08.10.2009		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициала, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН

полное наименование организатора прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 13.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего разделов:		
13.05.2022 № 99/2022/466823576			
Кадастровый номер:		63:01:0117003:832	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-39877 (36:401:002:000071750), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:1939/34		
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45		
Площадь:	150,6		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	6474194,22		

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

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Почещение	Всего листов раздела I.:	Всего листов выписки:
Лист № ____ Раздела I.		
13.05.2022 № 99/2022/466823576		
Кадастровый номер:	63:01:0117003:832	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		
данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>
13.05.2022 № 99/2022/466823576	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0117003:832

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение. Расположение - 6 этаж.поз. №19. Нежилое помещение №19 образовано в результате раздела нежилого помещения общей площадью - 1190,3 кв.м. свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АГ №223179 от 30.10.2008г. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Федотов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	подпись	ФИС ЕГРН
полное наименование должности		инициала, фамилия

МП

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

Помечание		Всего листов выписки: _____
Лист № _____	Раздел 2	Всего разделов: _____
13.05.2022 № 99/2022/466823576		63:01:0117003:832
Кадастровый номер:		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/043/2010-441 от 16.04.2010
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	26.02.2016
	номер государственной регистрации:	63-63-01/043/2010-441
3.	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2024г
	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 ретный "Первый Рентный", ИНН: 6316130695
	основание государственной регистрации:	Трудовой договор от 08.10.2009
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициала, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН

полное наименование организатора прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 13.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
13.05.2022 № 99/2022/466818354	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	63:01:0117003:833
Номер кадастрового квартала:	63:01:0117003
Дата присвоения кадастрового номера:	17.07.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-39877 (36:401:002:000071750), Кадастровый номер: 63:01:00000000:0:1939/17
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул.Аэродромная, д.45, пом. н12
Площадь:	248,2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5088010.55

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

подпись

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Помещение	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	
13.05.2022 № 99/2022/466818354		
Кадастровый номер:	63:01:0117003:833	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0117003:592	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u> </u>
13.05.2022 № 99/2022/466818354	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0117003:833
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Флягтов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

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

Помещение		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____	Раздел 2	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.05.2022 № 99/2022/466818354			
Кадастровый номер: 63:01:0117003:833			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/043/2010-445 от 16.04.2010, 42333/24820		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	26.02.2016		
номер государственной регистрации:	63-63-01/043/2010-445		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2024г		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817			
3. 3.1.1.			
основание государственной регистрации:			
"Правила доверительного управления" от 08.10.2009; "Изменения и дополнение в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральное управление по финансовым рынкам" №10 от 29.11.2012; "Изменения вносимые в Правила доверительного управления" №12 от 17.12.2015; "Изменения и дополнения" от 10.11.2009; "Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость" №9 от 27.09.2011; "Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость" №8 от 04.08.2011; "Изменения Коммерческая недвижимость, которые вносятся в правила доверительного управления" №11 от 23.06.2014; "Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №4 от 13.05.2010; "Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №5 от 10.08.2010; "Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №6 от 19.10.2010; "Изменения которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" №7 от 28.04.2011; "Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость" №3 от 23.03.2010; "Изменения в правила доверительного управления Коммерческая недвижимость" №2 от 24.12.2009			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Мажотина Нина Александровна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 63-63-01/155/2010-635 от 21.06.2010, 1049/24820		
не зарегистрировано			
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Общество с ограниченной ответственностью "Энергомпульс", ИНН: 6319111820		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 63-63-01/155/2010-635 от 21.06.2010, 1229/24820		
не зарегистрировано			
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Кислюкова Светлана Алексеевна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Долевая собственность, № 63-63-01/155/2010-635 от 21.06.2010, 1028/24820		
не зарегистрировано			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

Помещение		[Всего листов выписки: _____]	
Лист № _____	Раздела 2. _____	[Всего разделов: _____]	
13.05.2022 № 99/2022/466818354		63:01:0117003:833	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Общество с ограниченной ответственностью "Декстор", ИНН: 6319097580		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5. Долевая собственность, № 63:01:0117003:833-63/001/2017-5 от 25.09.2017, 2021/24820		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации		
вид:	23.12.2020		
дата государственной регистрации:	63:01:0117003:833-63/096/2020-14		
номер государственной регистрации:	не определено		
3.5.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №192462287/6353 от 21.12.2020, Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению постановлений налоговых органов по г. Самаре Управления Федеральной службы судебных приставов России по Самарской области		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Запрещение регистрации		
основание государственной регистрации:	24.10.2020		
вид:	63:01:0117003:833-63/473/2020-13		
дата государственной регистрации:	не определено		
номер государственной регистрации:	"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №157376277/6339 от 19.10.2020, ОСП Октябрьского района г. Самары		
3.5.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №157376277/6339 от 19.10.2020, ОСП Октябрьского района г. Самары		
основание государственной регистрации:			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

МП

Помещение		Всего листов раздела 2.:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Лист № 2 Раздела 2				
13.05.2022 № 99/2022/466818354				
Кадастровый номер:		63:01:0117003:833		
ОПЕЛ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ				
вид	Запрещение регистрации			
дата государственной регистрации:	26.02.2018			
номер государственной регистрации:	63:01:0117003:833-63/001/2018-12			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.5.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 13.02.2018, Отдел судебных приставов Октябрьского района г. Самары, Управление Федеральной службы судебных приставов России по Самарской области			
вид	Запрещение регистрации			
дата государственной регистрации:	28.06.2021			
номер государственной регистрации:	63:01:0117003:833-63/096/2021-15			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.5.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено			
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №218733034/6353 от 23.06.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению постановлений налоговых органов по г. Самаре, Управление Федеральной службы судебных приставов России по Самарской области			
вид	Запрещение регистрации			
дата государственной регистрации:	20.09.2021			
номер государственной регистрации:	63:01:0117003:833-63/460/2021-16			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.5.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено			
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf) №57349182/6345 от 17.09.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств и розыску Управление Федеральной службы судебных приставов России по Самарской области			

Государственный регистратор	М.П.	подпись	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности			инициала, фамилия

Помещение		[Всего листов выписки: _____]	
Лист № <u>13.05.2022</u> Раздела <u>2</u>	№ <u>99/2022/466818354</u>	Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:		63:01:0117003:833	
вид:	Запрещение регистрации		
дата государственной регистрации:	21.09.2021		
номер государственной регистрации:	63:01:0117003:833-63/460/2021-17		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации ' №57388298/6345 от 20.09.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств и розыску Управления Федеральной службы судебных приставов России по Самарской области		

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		инициала, фамилия

МП.

Помещение		
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
13.05.2022 № 99/2022/466818354		
Кадастровый номер: <u>63:01:0117003:833</u>		

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.6. Мошин Дмитрий Вячеславович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6. Долевая собственность, № 63:01:0117003:833-63/001/2017-8 от 25.09.2017, 15260/24820
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (пережола, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		инициаль, фамилия

21/0001/2012-05426

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 из всего листов 3

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:825
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750), 63:01:0000000:0:1909035

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 63:01:0117003:392
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 6
- 1.3. Общая площадь помещения: 53,3 кв.м
- 1.4.

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл. Самарская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Самара
Поселенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проезд, переулок и т.д.)	Тип	ул.
	Наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	н38	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
- 1.10. Примечание:
Наименование - нежилое помещение. Расположение - 6 этаж, поз.22. Нежилое помещение №н38 образовано в результате разделения жилого помещения общей площадью - 1190,3 кв.м, свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АГ № 223179 от 30.10.2008г. реконструкция. Предоставлено заключение Департамента архитектуры и строительства городского округа Самара Д05-01-01-11722-0-1 от 15.07.2009г.

1.11. филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области
(наименование органа или организации)

(подпись ответственного должностного лица)

М.П.

Инициалы

Инициалы, фамилия

Александр Николаевич
415

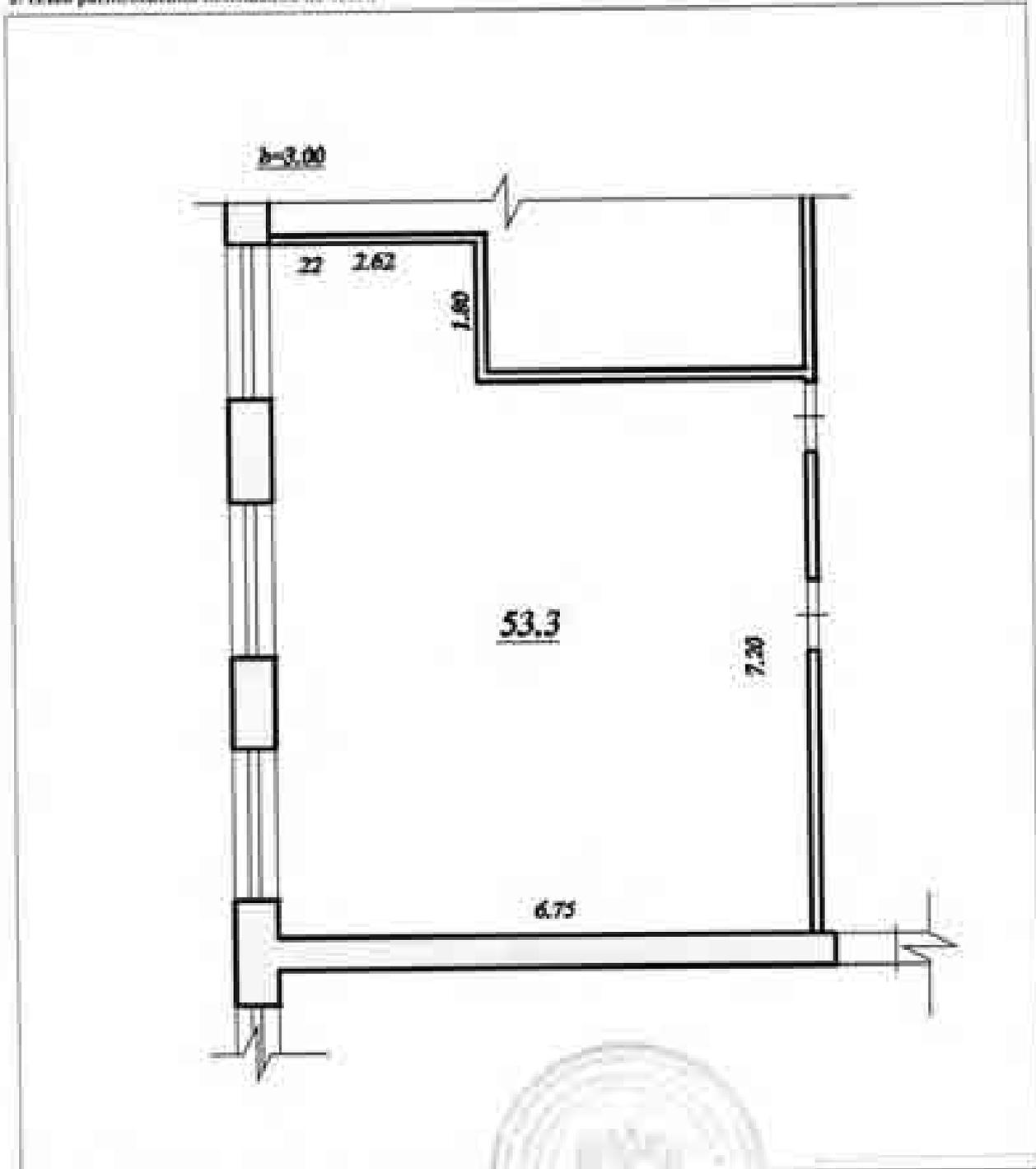
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Кадастровый номер: 50:01:0117003:523

Инициальный номер: (для присвоения учетной книги) 3-398771 (30 403 302 0000751200, 50.01.00000001.0.1500028)

1. План размещения помещения на этаже



Масштаб 1:

(подпись) (подпись)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

№ 1/2012/0014 - 19/12

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 , всего листов 4

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:829

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36-401-002-000071750), 63:01:0000000:0:193929

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 63:01:0117003:892
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1
- 1.3. Общая площадь помещения: 105 кв.м
- 1.4.

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл. Самарская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Самара
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проезд, переулок и т.д.)	Тип	ул.
	Наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	к 2	
Полное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-п Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

- 1.5. Назначение помещения: жилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение: —
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
- 1.10. Примечание: —

1.11. филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области
(составляющая органа или организации)

	М.П.	
(подпись)	(подпись)	(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

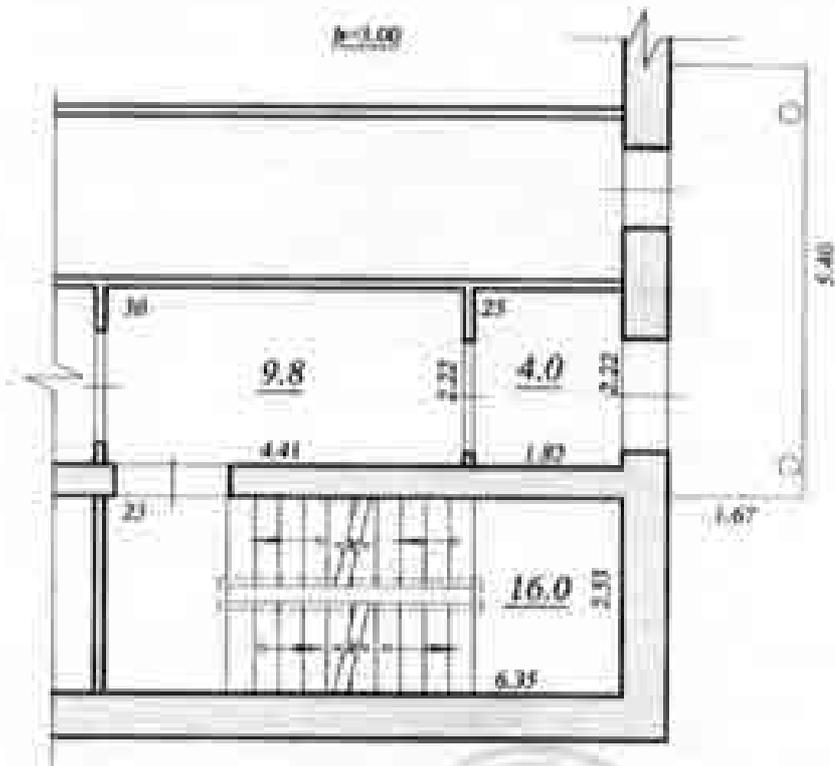
Лист № 2, всего листов 4

Кадастровый номер 43-01/0117003/020

Планировочный номер (для присвоения учетного номера) 1-39877 (36-40) 002 000071750, 63-01/0000000/0/УМ/20

2. План расположения помещений на этаже

План 1 этажа



Масштаб 1:

(подпись архитектора, должности)

М.П.:

(подпись)

(подпись, должность)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

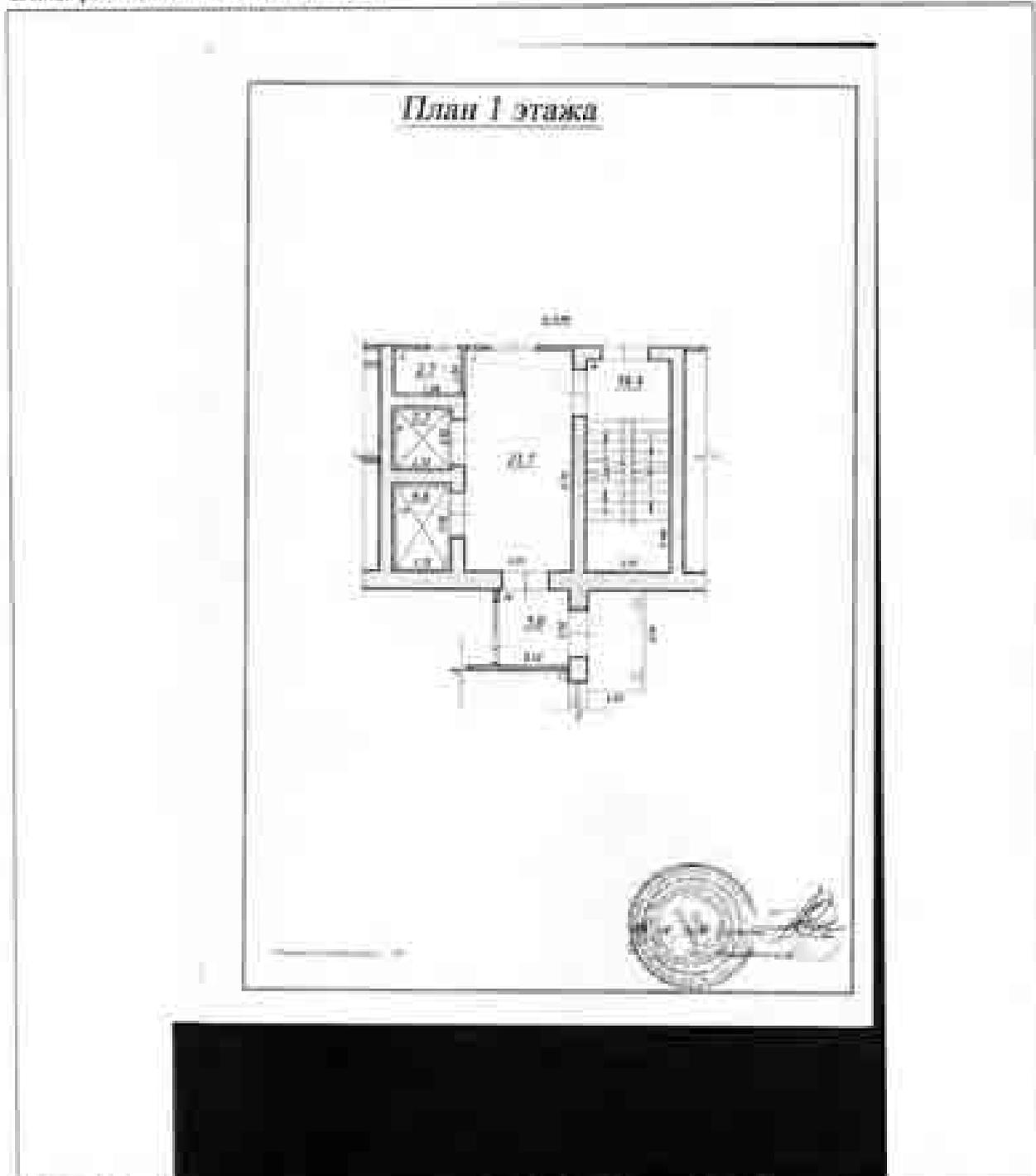
помещение

Лист № 3 всего листов 4

Кадастровый номер 43-01/0113603/120

Идентификационный номер (план кадастровый учетный номер) 1:39877 (36-401 002 00031750), 43-01/0000000/0100020

2. План размещения помещения на этаже



Масштаб 1:

(подпись, наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4, всего листов 4

Кадастровый номер 63-01-0117063-820

Инвентарный номер (ценовое ориентировочный учетный номер) 1-39877 (М. 401.002.000073290), А.У.01.0000000-0-1889-28

2. План расположения помещения на этаже

План 1 этажа



Масштаб 1:

(подпись исполнителя документации)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

11/4001/2012 - 25851

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 2

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:832
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750),
63:01:0000000:0:1939/4

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 63:01:0117003:592
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 6
- 1.3. Общая площадь помещения: 190,6 кв.м
- 1.4.

Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	обл. Самарская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Самара
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	л30	
Иное описание местонахождения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

- 1.5. Назначение помещения: нежилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
- 1.10. Примечание:
Наименование - нежилое помещение. Расположение - 6 этаж поз. № 19. Нежилое помещение №30 образовано в результате раздела нежилого помещения общей площадью - 1190,3 кв.м. свидетельства о государственной регистрации права серия 63-АГ №223179 от 30.10.2008.

1.11. филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области

(подпись и печать лица (организации))

_____ (подпись и печать лица (организации))



М.П. (подпись)

_____ (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

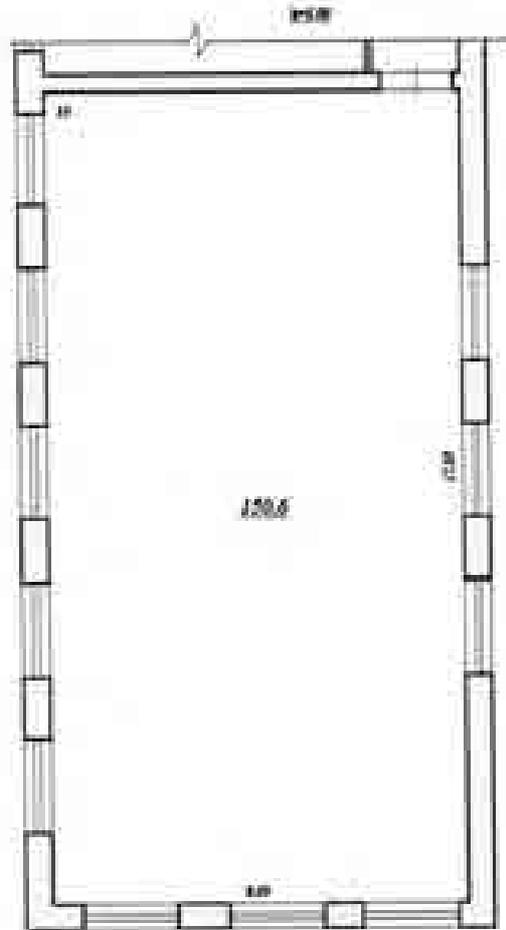
Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер: 50/01/011/2003/832

Идентификационный номер (идентификационный номер) 1-30877 (36 401 002 000071750), 43-01-0000000-0-192414

1. План расположения помещения на этаже

План 6 этажа лит. I



Масштаб 1:

(подробнее см. в техническом документе)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

№ документа - 39255

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1, всего листов 4

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:492

Идентификационный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36-401/002-000071750), 63:01:0000000:0:19399

- 1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 63:01:0117003:292
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 4
- 1.3. Общая площадь помещения: 248,2 кв.м
- 1.4.

Адрес (местонахождение):

Субъект Российской Федерации	Обл. Самарская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Самара
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	н8	
Иное описание местонахождения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

- 1.5. Назначение помещения: жилое
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: —
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —
- 1.10. Примечание: Наименование - нежилое помещение. Расположение - 4 этаж пог. № 1,4-13,18.

1.11. Фирма: Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области
(полномочная организация для организации)

(подпись владельца)



М.П. (подпись) (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

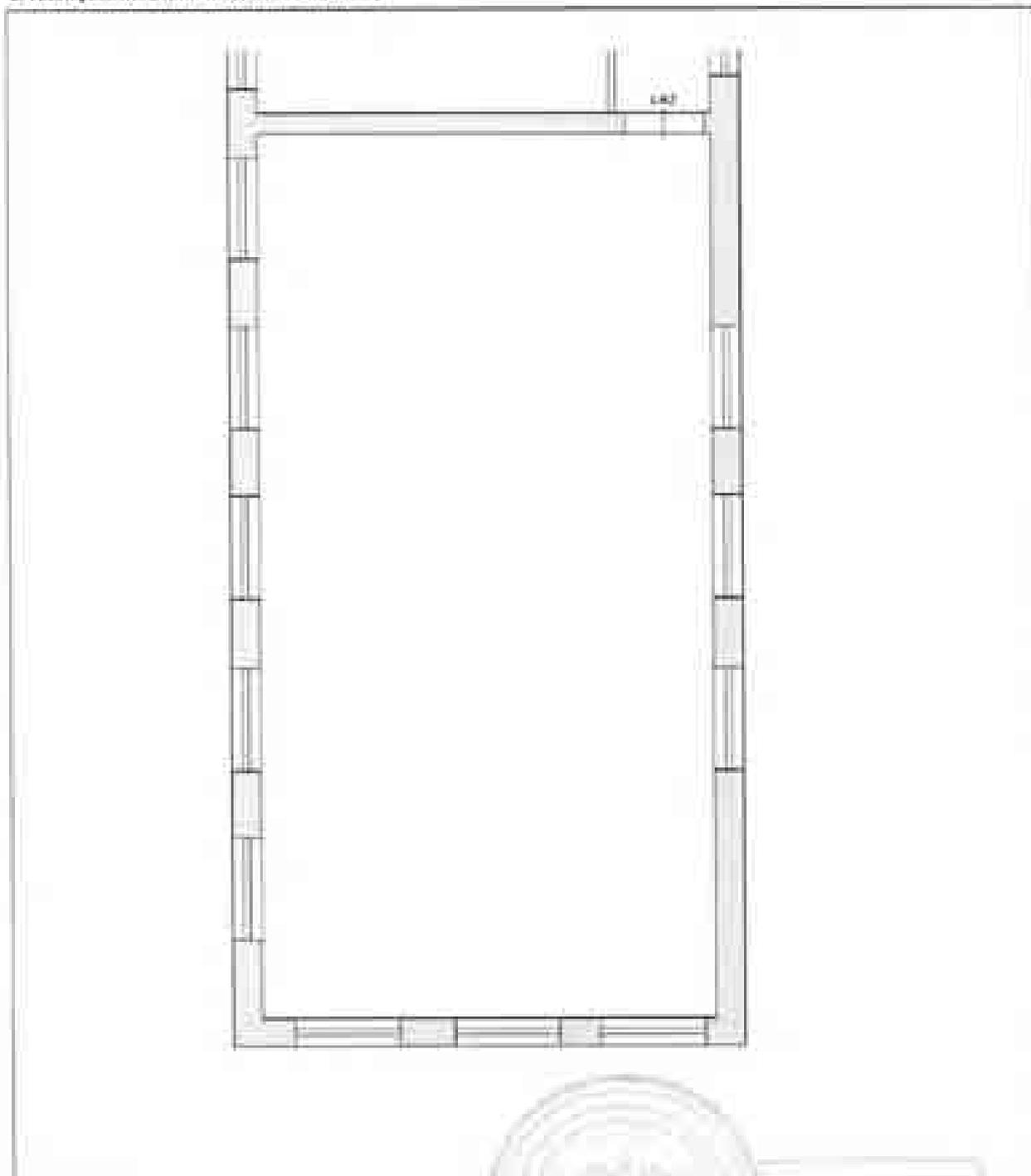
помещения

Лист № 3 всего листов 4

Кадастровый номер 63:01:0117003:002

Идентификационный номер (идентификационный номер участка) 1:39877 (64:01:002 000071750, 63:01:0000000 0:19299)

2. План размещения помещения на этаже



Масштаб 1:

(указано в техническом задании)

М.П.

(подпись)

(подпись, функция)

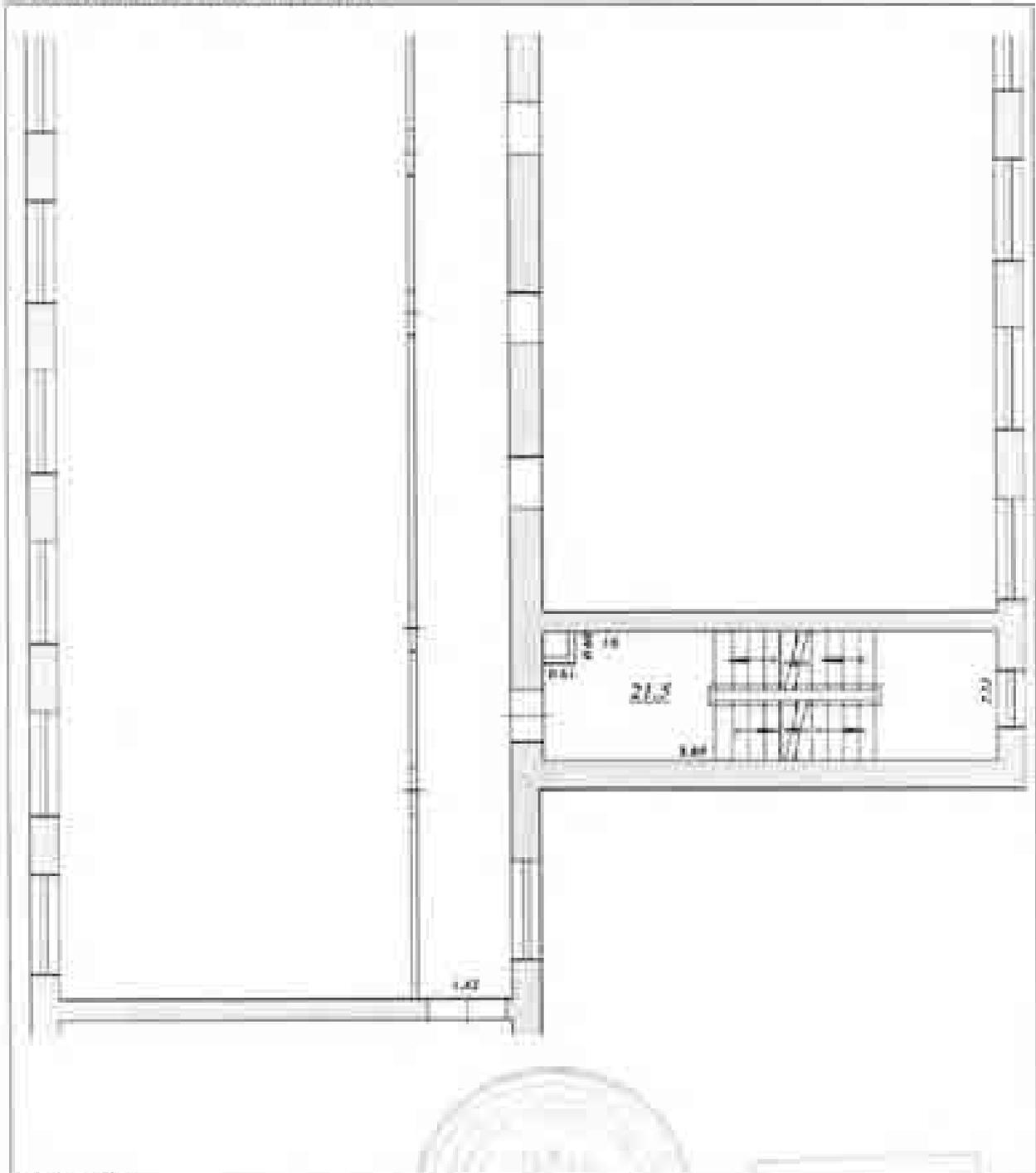
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1, всего листов 1

Кадастровый номер 50:09:0117003:002

Инвентарный номер (для государственного учета) 1:30871:05:002-000071790, ОУ № 0000000.0.19000

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полюс наименования должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

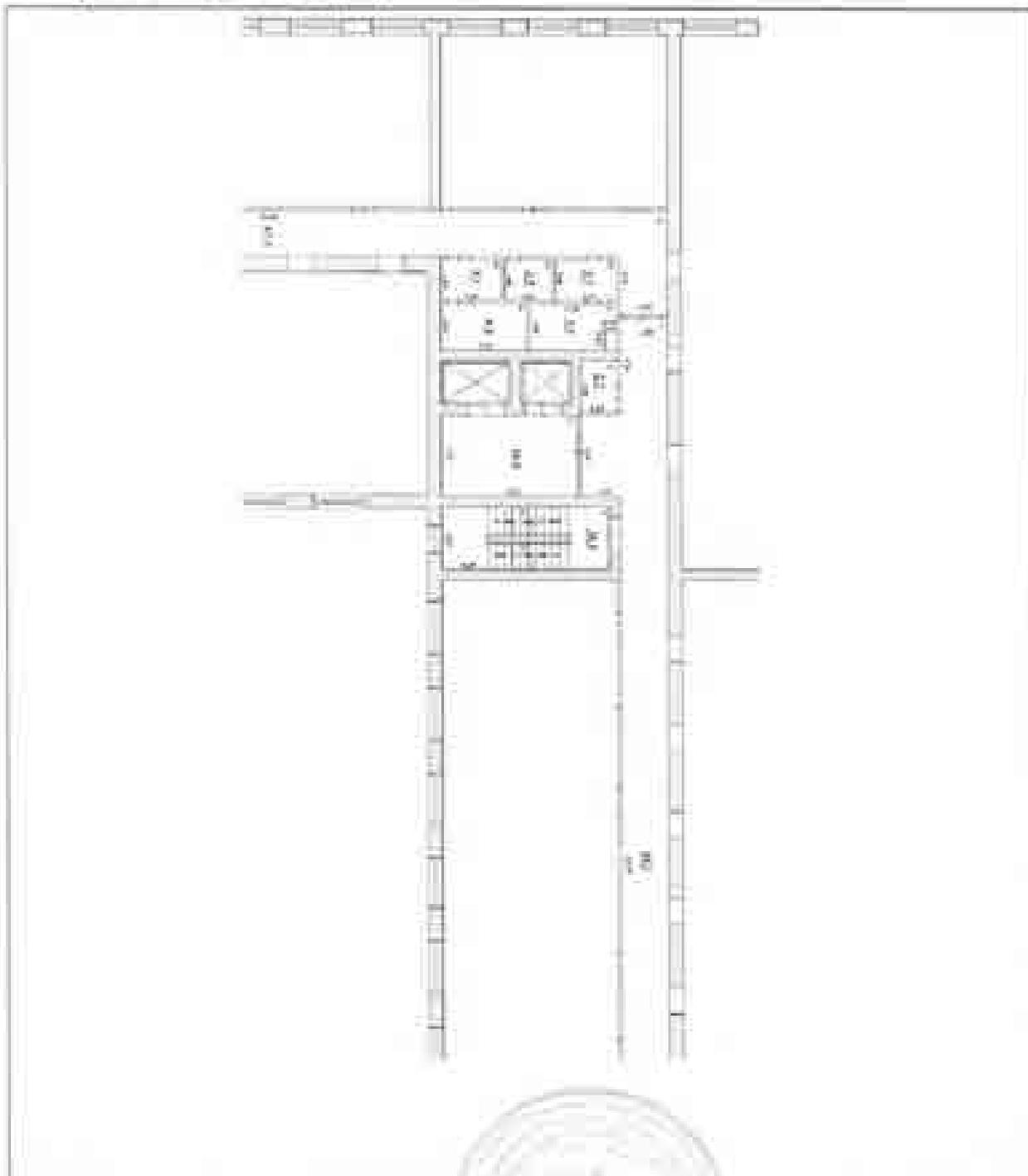
ПОМЫШЛЕНИЯ

Лист № 4 , всего листов 5

Кадастровый номер 63:01 0117003 402

Идентификационный номер (идентификационный номер) 6-39877 (06.40) 002 000071790, 63:01 0000000 0 1010/0

2. План размещения помещений на этаже



Масштаб 1:

(подпись, наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

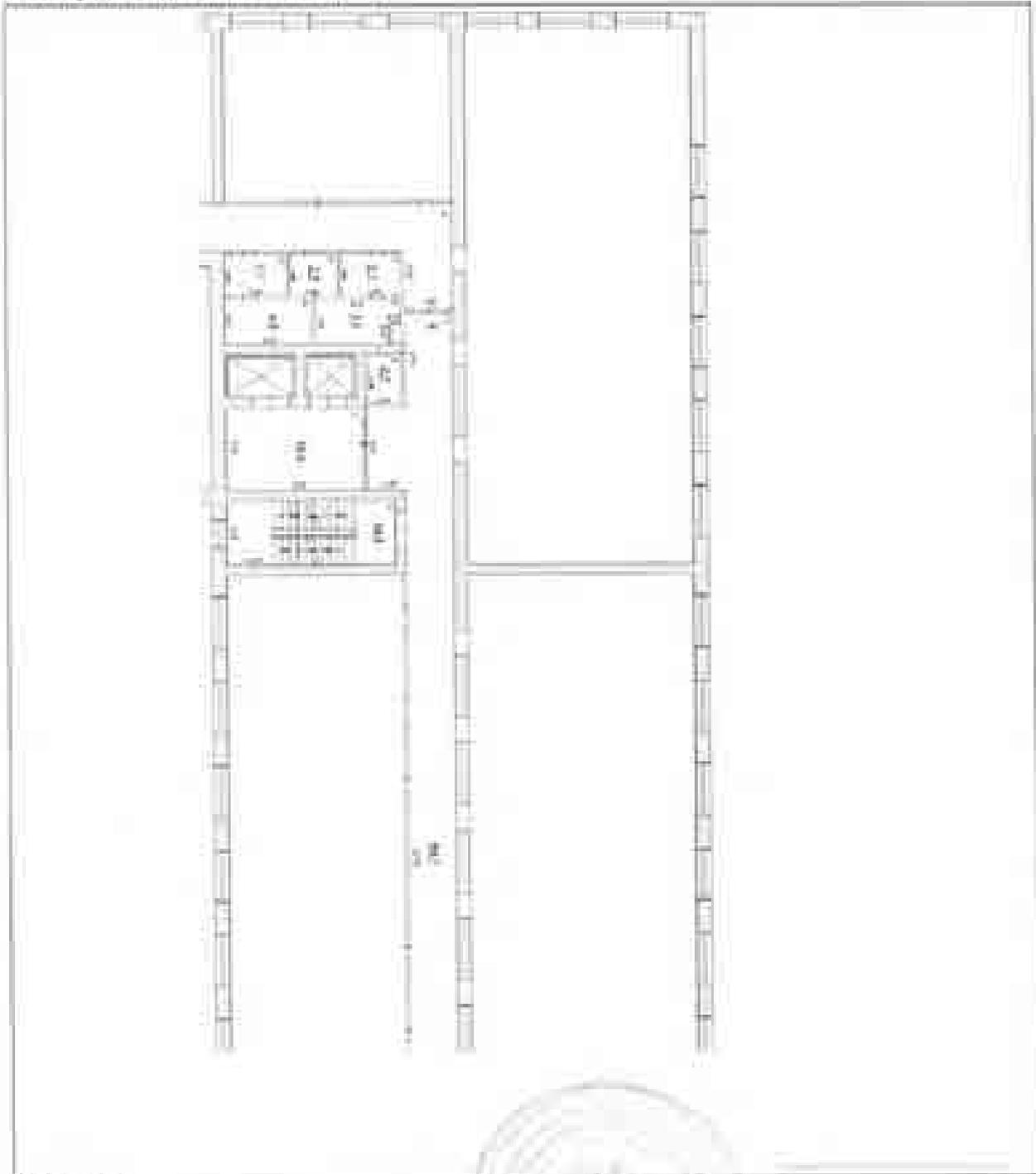
ПОМЕЩЕНИЙ

Лист № 5 , всего листов 6

Кадастровый номер 43/01/011/2001/002

Инвентарный номер (цели государственного учета земель) 1-39877 (26.10) 002 0000717501, 43/01/0000000 0 10319

3. План размещения помещений на этаже



Масштаб 1:

(общее количество помещений)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

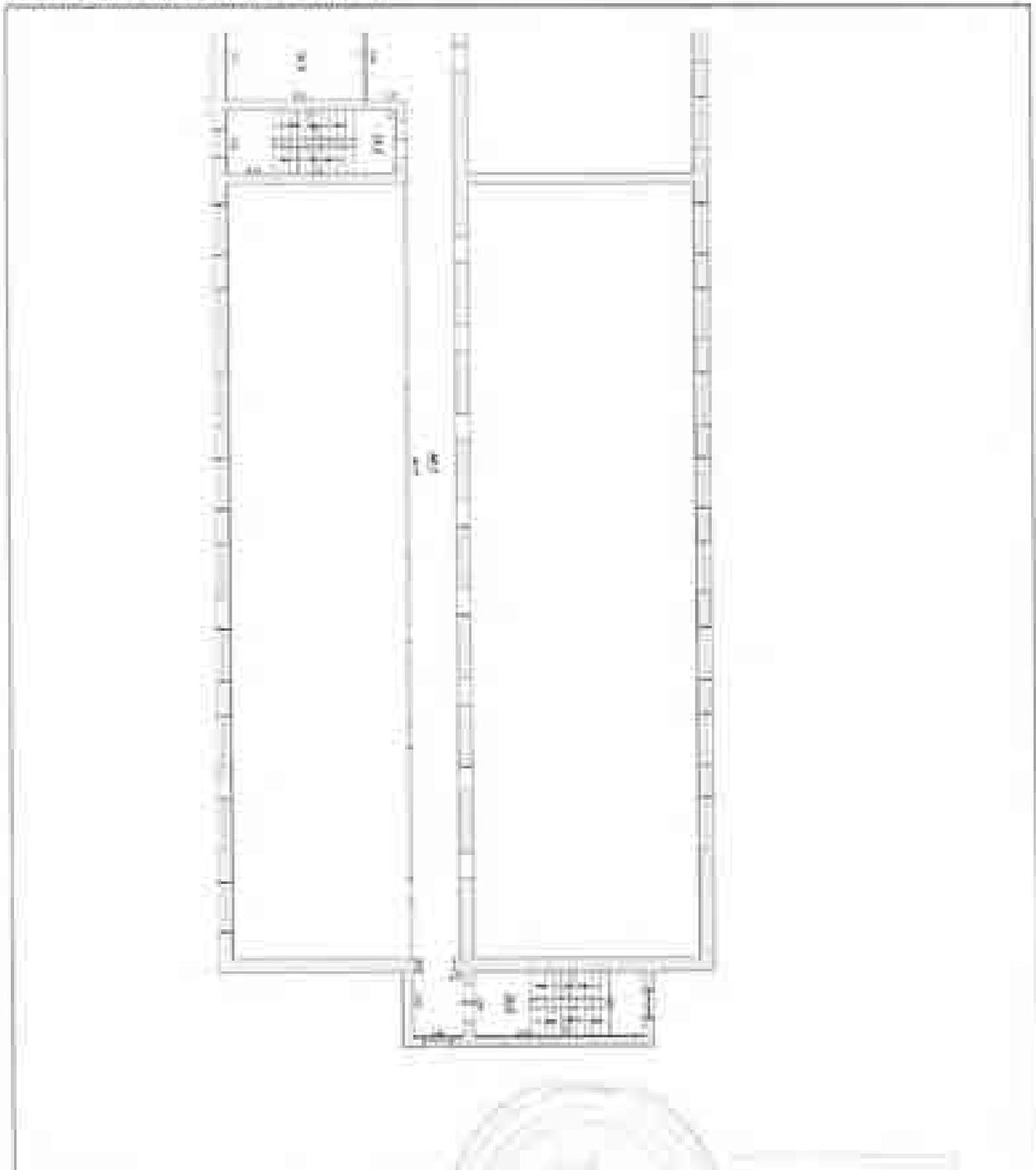
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 6, всего листов 6

Кадастровый номер 63:01/011/2003/002

Идентификационный (учетный) номер 1-390/01/2014/002/000071750, 63:01/0000000/0/1939/0

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(подпись) _____

М.П. _____ (подпись)

(подпись, фамилия) _____

12/4001/2014 - 85780

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 всего листов 5

Дата 06 августа 2013 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:803

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (56:401:002:000071759), 63:01:0000000:0:1939/10

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 63:01:0117003:392

1.2 Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 4

1.3 Общая площадь помещения: 1190,3 кв.м

1.4

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Область Самарская	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Самара
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	49	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

1.5. Назначение помещения: жилищное

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: —

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: —

1.9. Присутствие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

1.10. Примечание:

Наименование - жилищное помещение. Расположение - 4 этаж по № 2, 3, 14-17, 19.

1.11. фирма Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области

(полное наименование организации)

(полное наименование должности)

МП

(подпись)

(подпись, фамилия)

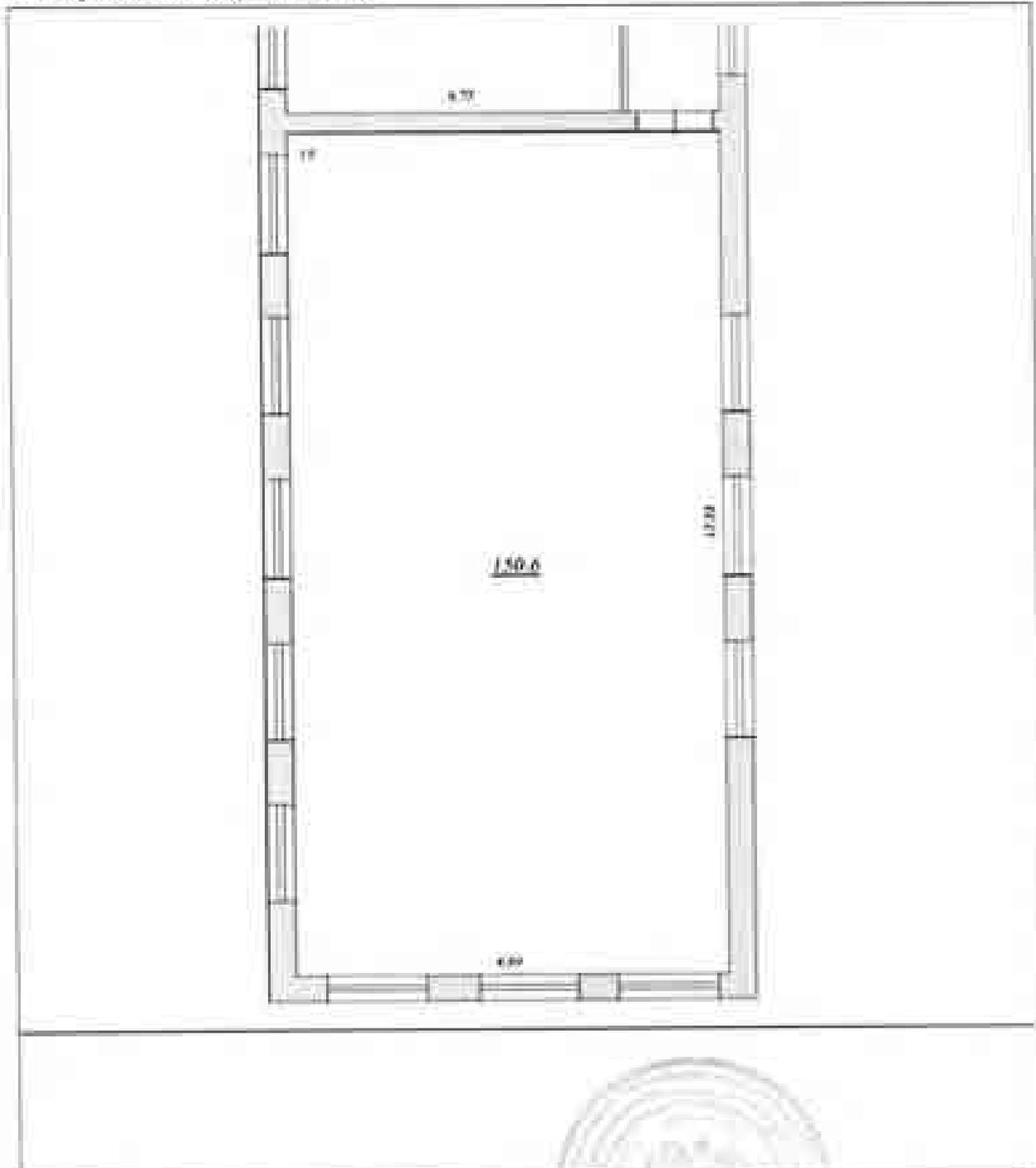
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2 , всего листов 3

Кадастровый номер 57 01/01/003/003

Планировочный номер (раздел кадастровый/уличный номер) 5-20877 (36-001.003/000001350), 63-01/0000000/0199911

1. План расположения помещения на этаже



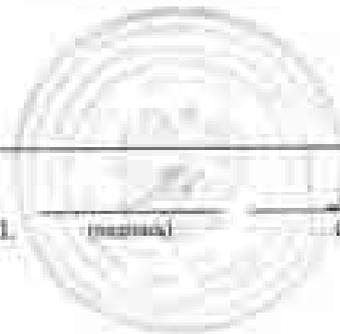
Масштаб 1:

_____ (подпись кадастрового работника)

М.П.

_____ (подпись)

_____ (подпись, фамилия)



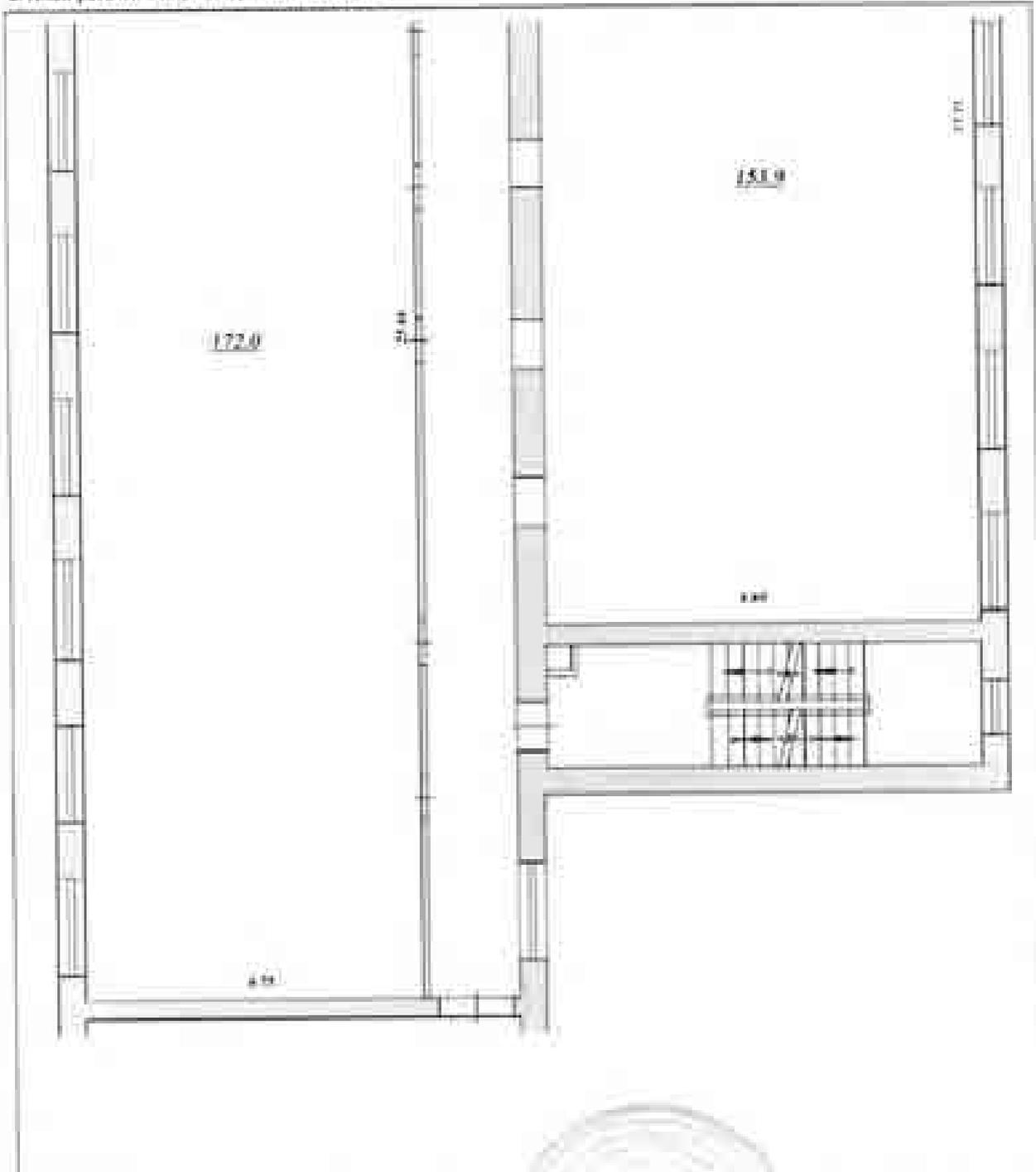
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 2, всего листов 5

Кадастровый номер 50.01.011.5003.003

Поместительный номер (связь с кадастровым участком номер) 2-30873 (50.01.002.000001791) А3.01.0000000 0 1439111

1. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(для всех помещений одинаково)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

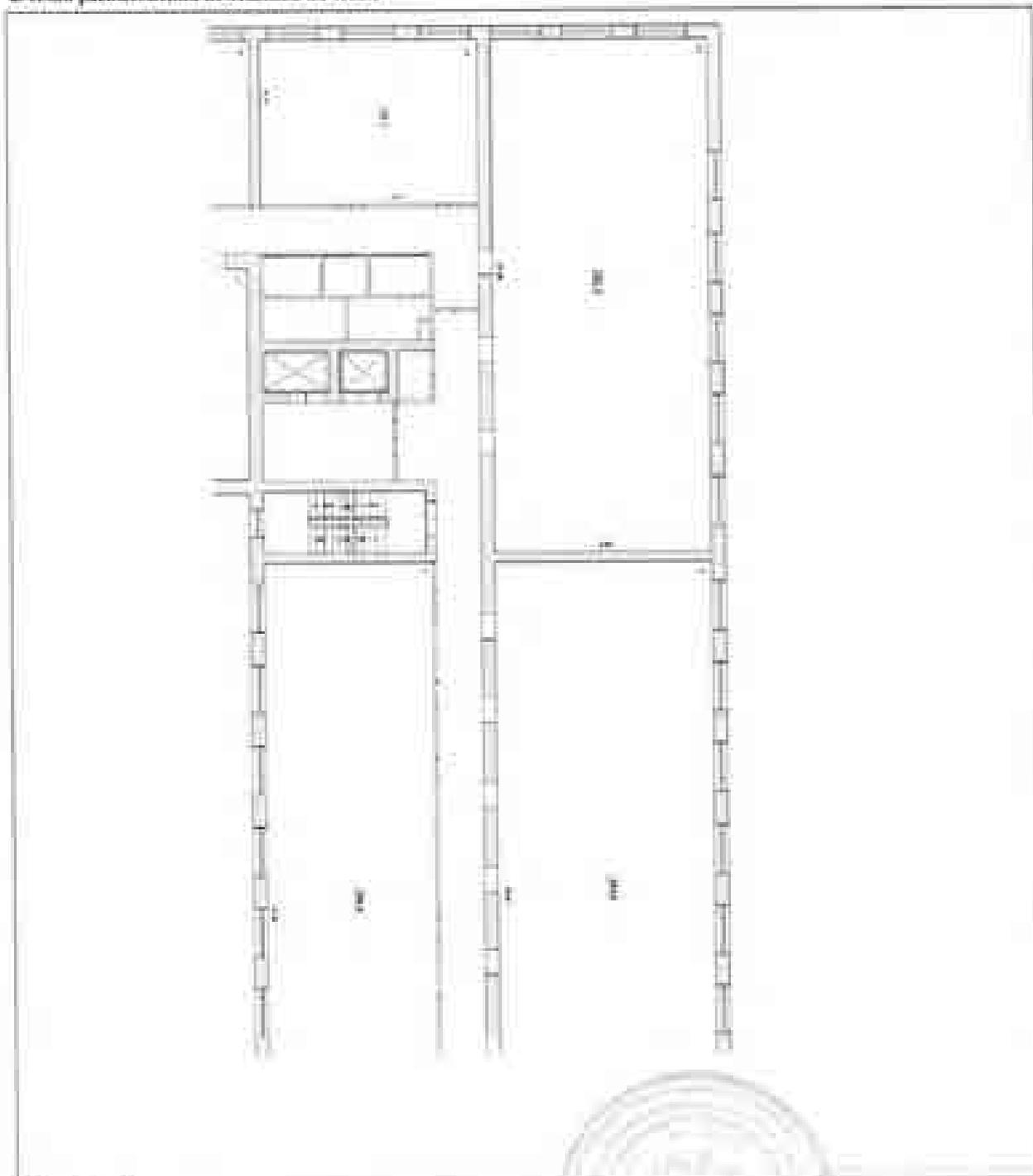
помещения

Лист № 4 , всего листов 5

Кадастровый номер 63:01/011/2003/003

Инвентарный номер (для государственного учета помещений) 1-39877 (36-401.002.00007)7170, 43:00.0000000.0.142810

2. План размещения помещений на этаже



Масштаб: 1:

(подпись, наименование должности)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

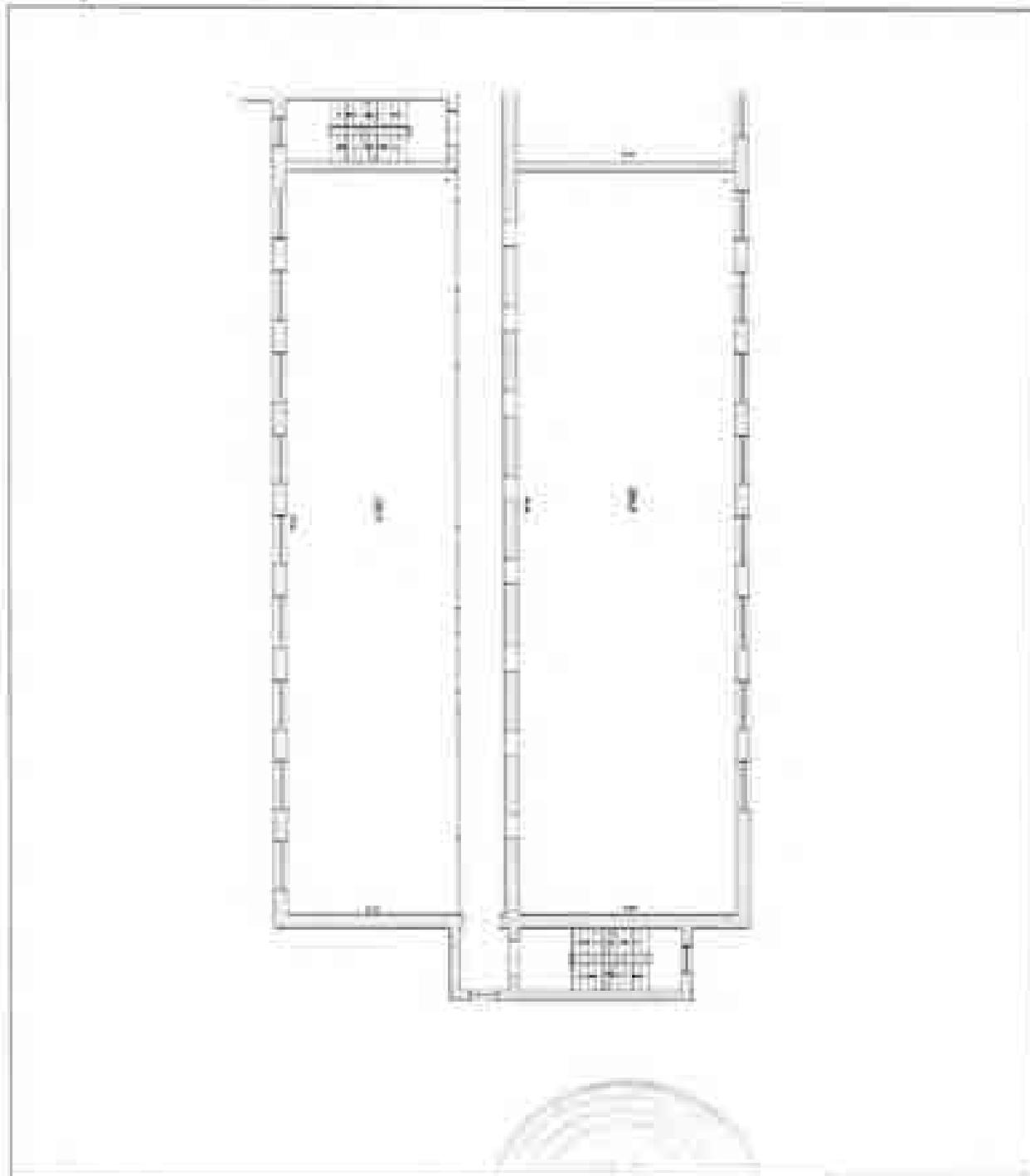
помещения

Лист № 4 всего листов 4

Кадастровый номер 63.01.0117003.803

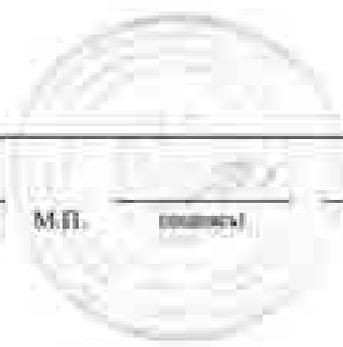
Идентификационный номер (уникальный учетный номер) 1-29877 (36-401 002-00007) 7501, 63.01.0000000.0.1956110

1. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(подпись исполняющего должностного лица)



М.П. (подпись)

(инициалы, фамилия)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Самарское городское отделение
 Самарского филиала
 ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
ФГУ "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Самарское отделение
Сведения об объекте учета: кадастровый номер: 16-07-0060000.0-19370
в том числе: кадастровый номер: 16-07-0060000.0-19370
кадастровый номер: 16-07-0060000.0-19370
подпись: <i>С.П.Иванова</i>

Тип объекта учета: Помещение
 Назначение: Нежилое
 Текущее использование: Офис
 Номер: 19

Почтовый индекс 443070
субъект РФ Самарская область

г. Самара
рп. Железнодорожный

улица Аэродромная, д.45

(используется для учета)

Инвентарный номер	1-39877						
Федеральный номер	36:401:002:000071750						
Номер в реестре жилищного фонда							
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж

Паспорт составлен по состоянию на 20.12.2007 Ф3 У

Входящий № 6359667

Заместитель директора филиала *М* (Сарапин Т.В.)
 Проверил *С.П.Иванова* (Иванов Д.Г.)
 Исполнил *С.П.Иванова* (Мальцев А.Ю.)

М.П.

2. Сведения о принадлежности

№ п/п	Дата ввоза	Субъект права - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Наим. права, правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Доля (часть, метраж)	ФУС или иной вид учета	Номер этажа, нежилого помещения
1	2	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

3. Техническое описание помещения

Номер помещения м9
 Литера 1
 Этаж 4
 Общая площадь 1 190,30
 Основная площадь 1 190,30

Действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 79 891 руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 20 декабря 2007 г. 902 791 руб.
 Коэффициент удорожания 11,39

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПРОЦЕДУРЫ ПОСЛЕПЕЧАТИ

№	Наименование операции	Содержание	Код операции	Половая продукция, шт. в							Итого количество изделий (шт.)	Примечание		
				1	2	3	4	5	6	7				
1	1			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	2	Формование	2	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	7,00
	3		3	200,4	200,8	200,8	200,8	200,8	200,8	200,8	200,8	200,8	200,8	3,00
	4		4	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	2,00
	5		5	88,7	88,7	88,7	88,7	88,7	88,7	88,7	88,7	88,7	88,7	3,00
	6		6	172,0	172,0	172,0	172,0	172,0	172,0	172,0	172,0	172,0	172,0	3,00
	7		7	175,9	175,9	175,9	175,9	175,9	175,9	175,9	175,9	175,9	175,9	3,00
	8		8	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	3,00
				1190,2	1190,2	1190,2	1190,2	1190,2	1190,2	1190,2	1190,2	1190,2	1190,2	

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ
ПО КУРСУ «ИСТОРИЯ И КУЛЬТУРА
РОССИИ»
С. М. Мещеряков
ИСТОРИЯ
ИСТОРИЯ

История - это наука о прошлом
и будущем России

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Помещение
(вид объекта учета)
Нежилое помещение
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1	
Номер помещения	н38	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

Самарский филиал
 ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"
Реконструкция
 25
 Специалист 

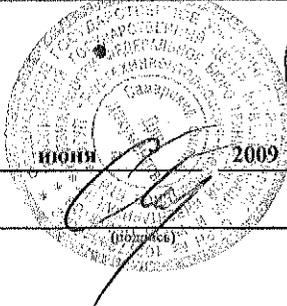
Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-39877 (36:401:002:000071750)
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	ФГУП "БТИ" по Самарской обл.
Инвентарный номер	1232/35
Кадастровый номер	63:01:0000000:0:1232/35
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	11.08.2009

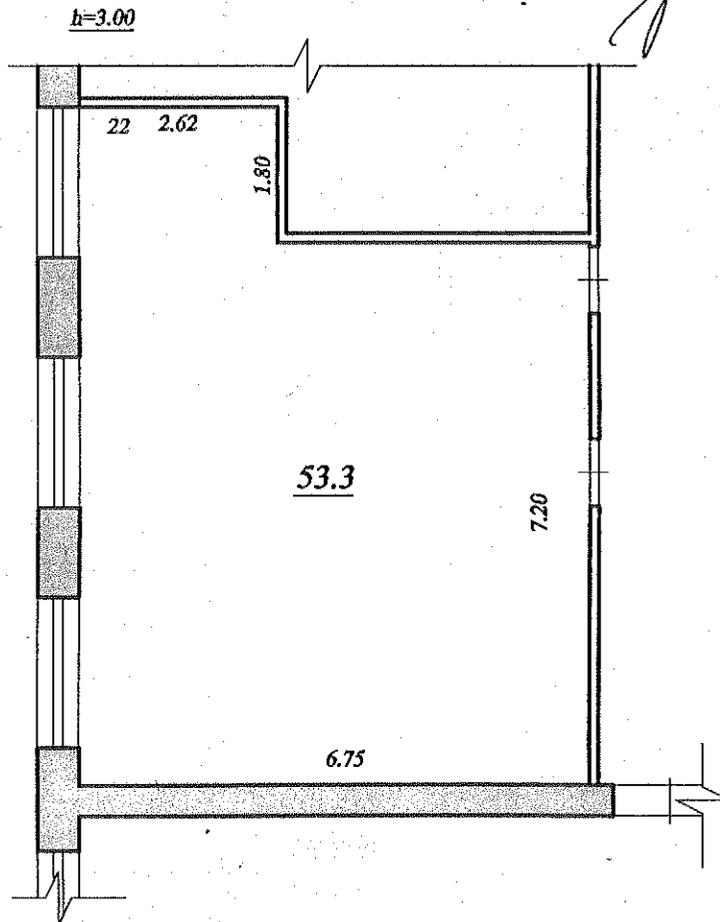
Входящий № 6479545

Паспорт составлен по состоянию на « 25 »  2009 года  ШКИНА Е.В.

Заместитель главного инженера _____ (Белоклоков С. В.)
М.П. (подпись) (Фамилия И.О.)

План 6 этажа лит. 1

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
(РОСНИ ДВИЖИМОСТИ)
ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Самарской области
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный
реестр объектов капитального строительства
« 11 » 08 2009 г.
Эму присвоен инвентарный номер 1039/35
кадастровый номер 63:01:0060000:0:1039/35
Уполномоченное лицо *Юшкина Е. В.* ЮШКИНА Е. В.
Ф.И.О.



Масштаб для поэтажн. плана 1 : 100



25.06.2009. Специалист

03.08.2009. Начальник отдела

Юшкина Е. В.
Р. В.

2. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование и соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие правоудостоверяющие документы	Дата записи	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
2	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушения градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

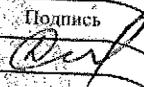
Нежилое помещение №н38 образовано в результате разделения нежилого помещения общей площадью: 1190,1 кв.м.
 свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АГ № 223179 от 30.10.2008г. Реконструкция.
 Предоставлено заключение Департамента архитектуры и строительства городского округа Самара Д03-01-01/-11722-0-1 от 15.07.2009г.

3. Техническое описание помещения

Назначение Нежилое
 Номер помещения н38
 Литера 1
 Этаж 6
 Общая площадь 53.30
 Основная площадь 53.30

Действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 3819 руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость на 25 июня 2009 г. 43155 руб.
 Коэффициент удорожания 11.30

4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
25.06.09	Мальцев А. Ю.		Иванов Д. Г.	

5. Экспликация площади помещений

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формы и части помещений	Площадь помещений, кв. м							Связано переоборудованная площадь, кв. м	Примечание	
								с учетом проемов* (с коэффициентом)	общая**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	кроме того прочая (без коэффициента)			Высота по внутреннему обмеру, м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	6		н38	Нежилое помещение	22	Помещение		53.3	53.3			53.3			3.00		
						Итого в помещении:		53.3	53.3			53.3					



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,**

**"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"**

**ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
САМАРСКИЙ ФИЛИАЛ**

наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета *Помещение*
 Назначение *Нежилое*
 Наименование *Нежилое помещение*
 Номер *н2*



Почтовый индекс

Самарская область

г. Самара

р-н Железнодорожный

ул. Аэродромная, д. 45

Иное описание местоположения:

Инвентарный номер	1-39877						
Федеральный номер	36:401:002:000071750						
Номер в реестре жилищного фонда							
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж

Паспорт составлен по состоянию на 14.01.2009 Ф-3

Входящий № 6417593

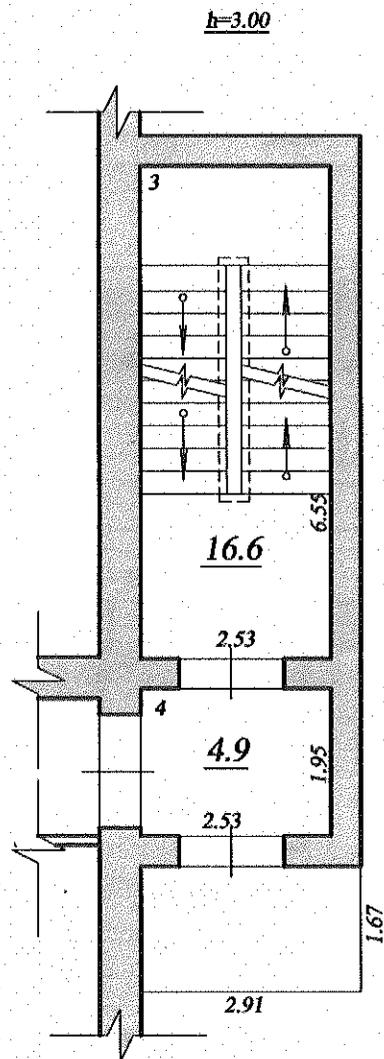
Проверил (Иванов Д. Г.)

Исполнил (Иванов А. Ю.)

М.П.

Самарский филиал

План 1 этажа

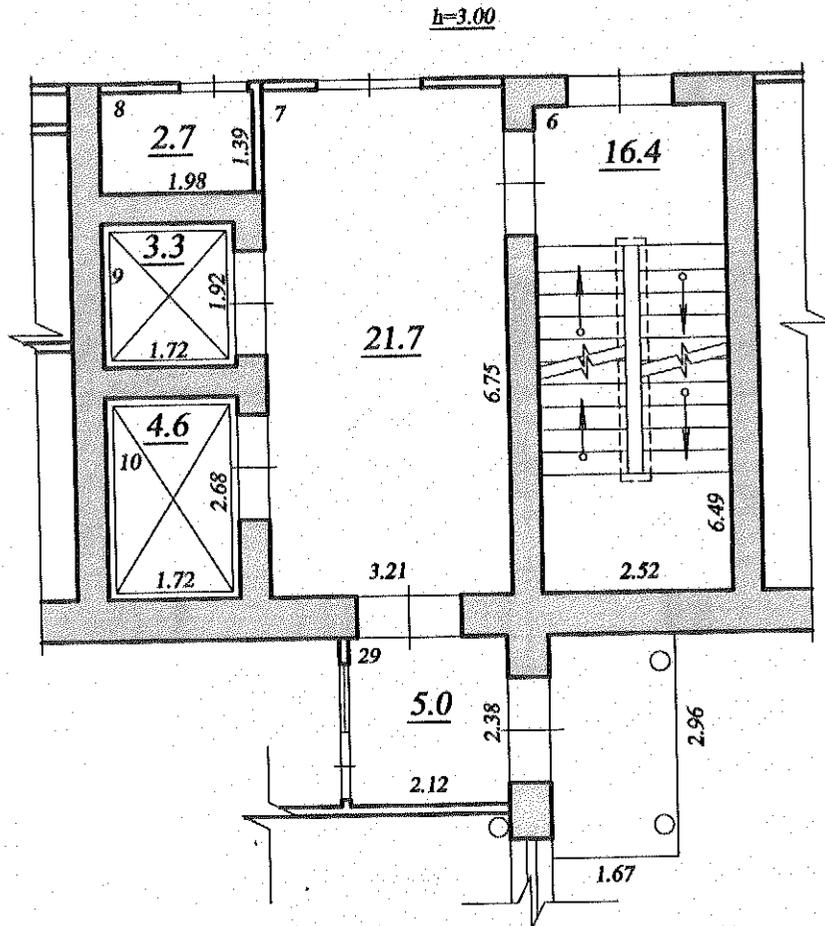


Масштаб для поэтажн. плана 1 : 100

№ 01 2001, Специалист

15.01 2001, Начальник отдела

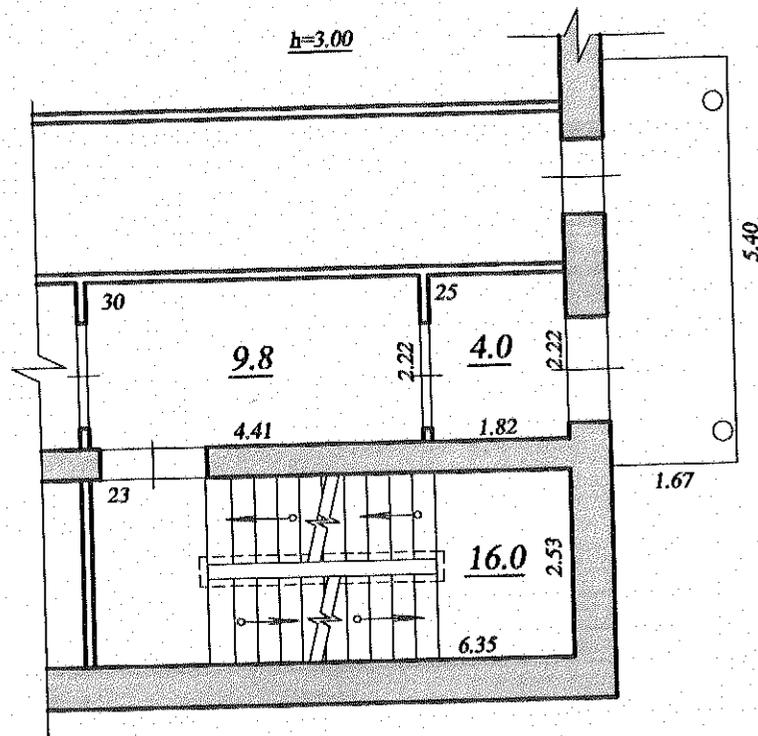
План 1 этажа



Масштаб для поэтажн. плана 1 : 100

№ 01 200г. Специалист
15.01 200г. Начальник отдела

План 1 этажа



Масштаб для поэтажн. плана 1:100

№ 01 2009 г. Специалист
15.01 2009 г. Начальник отдела

Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, интера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
2	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

Нежилое помещение №н2 образовано в результате разделения на 4 части нежилых помещений на 1 этаже общей площадью-31,6 и 294,2м2.

Реконструкция.

3. Техническое описание помещения

Номер помещения н2

Интера 1

Этаж 1

Общая площадь 105.00

Основная площадь 0.00

действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 7837 руб.

действительная инвентаризационная стоимость на 14 января 2009 г. 88558 руб.

коэффициент удорожания 11.30

4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЯ

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы для подсчета площадей частей помещения	Площади помещений, кв. м						Высота по внутреннему обхвату, м	Самостоятельно пересчитываемая площадь, кв. м	Итого	
								с учетом прицепов** (с коэффициентом)	общая**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная				кроме того прочая (без коэффициента)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	1		n2	Нежилое помещение	3	Лестница	16.60	16.6	16.6				16.6		3.00		
					4	коридор	4.90	4.9	4.9				4.9		3.00		
					6	Лестница	16.40	16.4	16.4				16.4		3.00		
					7	коридор	21.70	21.7	21.7				21.7		3.00		
					8	Техническое помещение	2.70	2.7	2.7				2.7		3.00		
					9	лифт	3.30	3.3	3.3				3.3		3.00		
					10	лифт	4.60	4.6	4.6				4.6		3.00		
					23	Лестница	16.00	16.0	16.0				16.0		3.00		
					25	коридор	4.00	4.0	4.0				4.0		3.00		
					29	коридор	5.00	5.0	5.0				5.0		3.00		
					30	коридор	9.80	9.8	9.8				9.8		3.00		
						Итого в помещении:		105.0	105.0				105.0				

Итого в документе пронумеровано,
проиндексировано и скреплено печатью
_____ листов



руководитель

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

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

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____

Помещение

(вид объекта учета)

Нежилое помещение

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1	
Номер помещения	н30	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Железнодорожный, ул. Аэродромная, д. 45	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-39877 (36:401:002:000071750)
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	УОТТ по Самарской области
Инвентарный номер	133/04
Кадастровый номер	36:01:0001000:0000
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	20/06/09

Входящий № 6479555

Паспорт составлен по состоянию на « 25 » июня 2009 года

Заместитель главного инженера _____

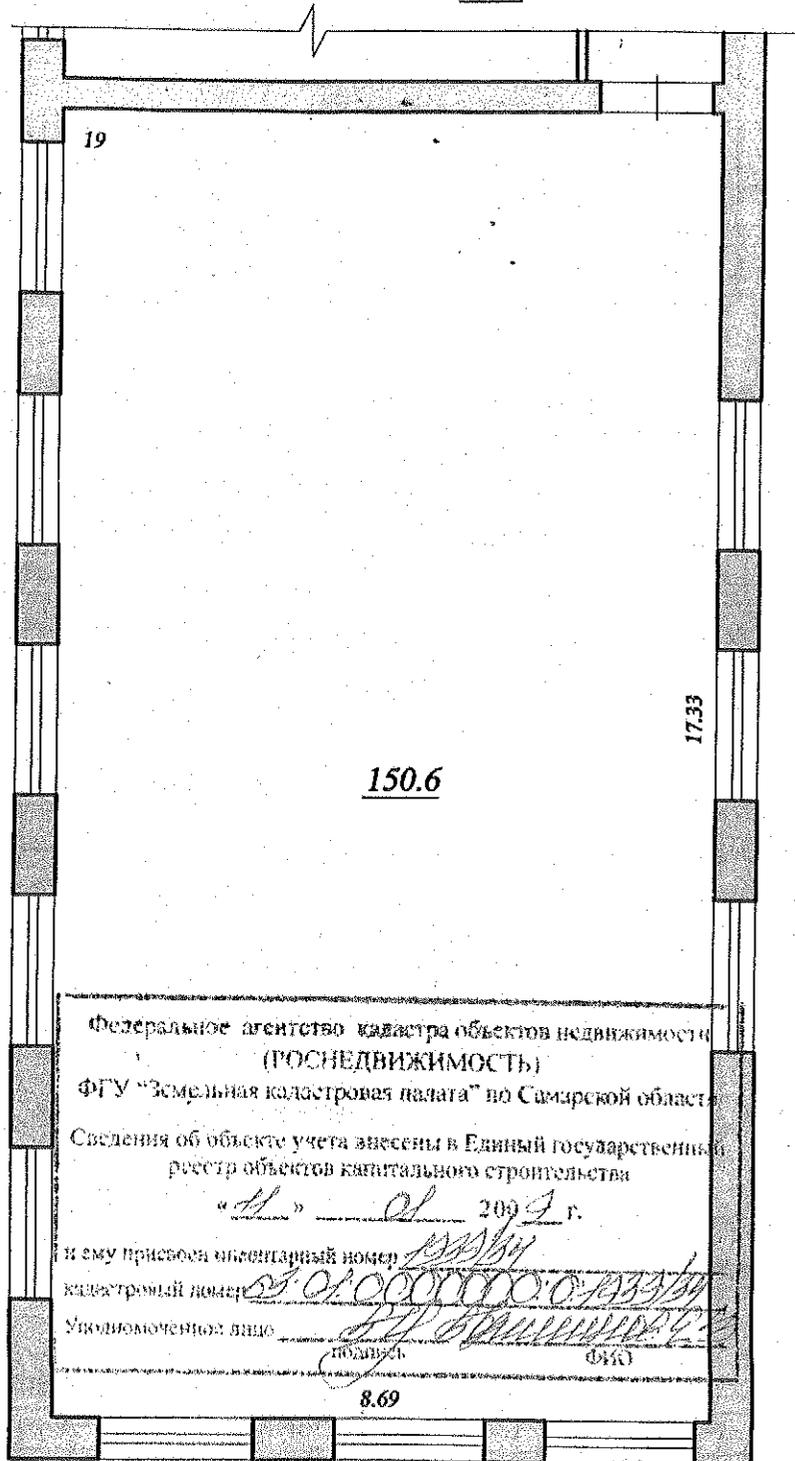
М.П.

(Белоклоков С. В.)

(Фамилия И.О.)

План 6 этажа лит. 1

$h=3,00$



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
(РОСНЕДВИЖИМОСТЬ)
ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Самарской области
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный
реестр объектов капитального строительства
"11" 01 2009 г.
и ему присвоен инвентарный номер
кадастровый номер: 54-01-0000000-0-1033/01
Уполномоченное лицо: [подпись] ФГУ

8.69

25.08.2009 Специалист [подпись]
03.08.2009 г. Начальник отдела [подпись]

Масштаб для поэтажного плана 1 : 100

Сведения о принадлежности

Дата исп	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
2	3	4	5	6	7

Замечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

Данное помещение №п30 образовано в результате разделения нежилого помещения общей площадью- 1190,3 м2

Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АГ № 223179 от 30.10.2008г.

3. Техническое описание помещения

Назначение	<u>Нежилое</u>
Номер помещения	<u>п30</u>
Литера	<u>1</u>
Этаж	<u>6</u>
Общая площадь	<u>150.60</u>
Основная площадь	<u>150.60</u>

Действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 10788 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость на 25 июня 2009 г. 121904 руб.

Коэффициент удорожания 11.30

4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
25.06.09	Мальцев А. Ю.		Иванов Д. Е.	

5. Экспликация площади помещения

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Название частей помещений (комнат)	Формы частей помещений	Площадь помещений, кв. м						Высота по внутреннему обмеру, м	Самостоятельно оборудованная площадь, кв. м	Примечание	
								с учетом проемов* (с коэффициентом)	общая**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная				кроме того прочая (без коэффициента)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				Нежилое помещение	19	Помещение		150.6	150.6			150.6			3.00		
1	6					Итого в помещении:		150.6	150.6			150.6					

Земельные участки, расположенные с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.3.17 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минкадастра от 4 августа 1998 года №37
 жилищные площади рассчитываются и соотносятся с жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

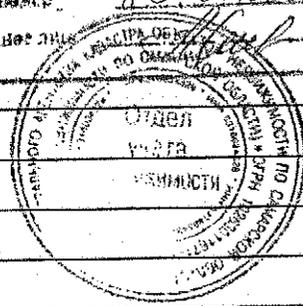
4/д.45.2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Самарское городское отделение
Самарского филиала
ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета *Помещение*
Назначение *Нежилое*
Текущее использование *Офис*
Номер *н8*

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
(ФУП НЕДВИЖИМОСТЬ)
ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Самарской области
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
«*16*» *07* 200*6* г.
Исх. инвентаризационный лист *1939/9*
Кадастровый номер *63:01:0000000:0:1939/9*
Лицевой расчетное лицо *Строилникова А.И.*
ФИО



Почтовый индекс *443070*
субъект РФ *Самарская область*

г. *Самара*
рп. *Железнодорожный*

улица Аэродромная, д.45
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	1-39877						
Федеральный номер	36:401:002:000071750						
Номер в реестре жилищного фонда							
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж

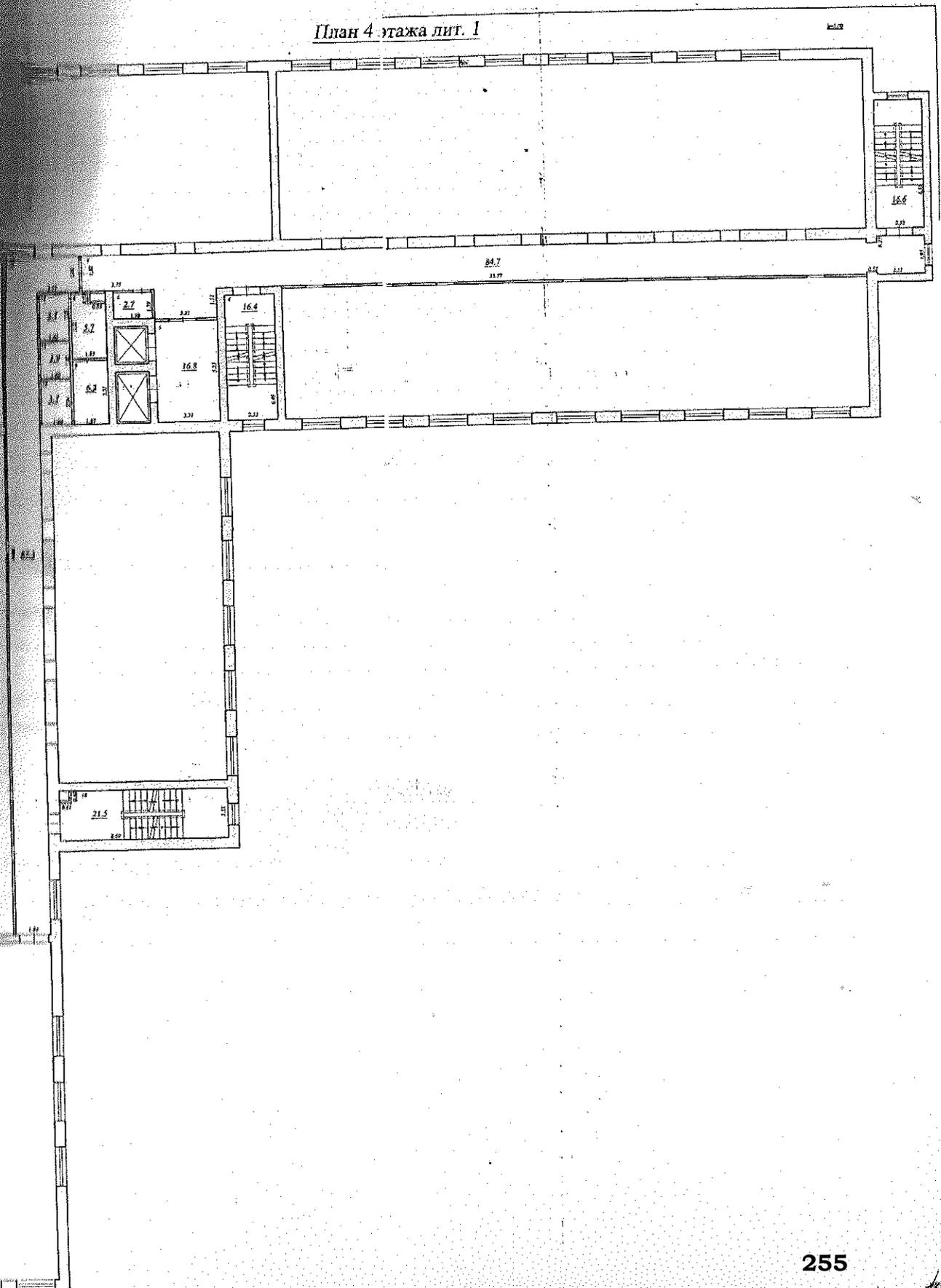
спорт составлен по состоянию на 20.12.2007 Ф3 У

Входящий № 6359667

М.П.

Заместитель директора филиала *М* (Таращик Т.В.)
Проверил *И* (Иванов Д.Г.)
Исполнил *А* (Мальцев А.Ю.)
254

План 4 этажа лит. 1



Сведения о принадлежности

Дан внес	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
2	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

А. Техническое описание помещения

Номер помещения н8
 Литера 1
 Этаж 4
 Общая площадь 248,20
 Полезная площадь _____

Действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 20 декабря 2007 г. _____ руб.
 Коэффициент удорожания _____ 11,30

4. Экспликация площади помещения

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площади частей помещения	Площадь помещения, кв.м							Высота по внутреннему обмеру, м	Самостоятельно переоборудованная площадь, кв.м	Примечание
								с учетом прочей** (с коэффициентом)	общая**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	кроме того прочая (без коэффициента)			
				5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	2	3	4					16,6	16,6				16,6		3,00		
1	4		н8	Офис	1	Лестница		16,4	16,4				16,4		3,00		
					4	Лестница		16,8	16,8				16,8		3,00		
					5	Коридор		2,7	2,7				2,7		3,00		
					6	Техническое помещение		84,7	84,7				84,7		3,00		
					7	Коридор		5,7	5,7				5,7		3,00		
					8	Самузел		6,2	6,2				6,2		3,00		
					9	Самузел		3,7	3,7				3,7		3,00		
					10	Самузел		2,9	2,9				2,9		3,00		
					11	Самузел		3,7	3,7				3,7		3,00		
					12	Самузел		67,3	67,3				67,3		3,00		
					13	Коридор		21,5	21,5				21,5		3,00		
					18	Лестница		248,2	248,2				248,2		*		
						Итого в помещении											

Поиск

Коммерческая недвижимость

Заявки на покупку

Сообщество

Бизнес-журнал

Мероприятия

**Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!**

ВНИМАНИЕ! Готовый к заезду комплекс в Калуге. Вся инфраструктура, собственная огороженная территория, охрана, рекреационная зона. Удобная логистика.

**Складской комплекс 2200 м²**

Продам современный многофункциональный производственно-складской комплекс 2200 м², земля в собственности. 20 км от г. Новосибирска, с. Плотниково.

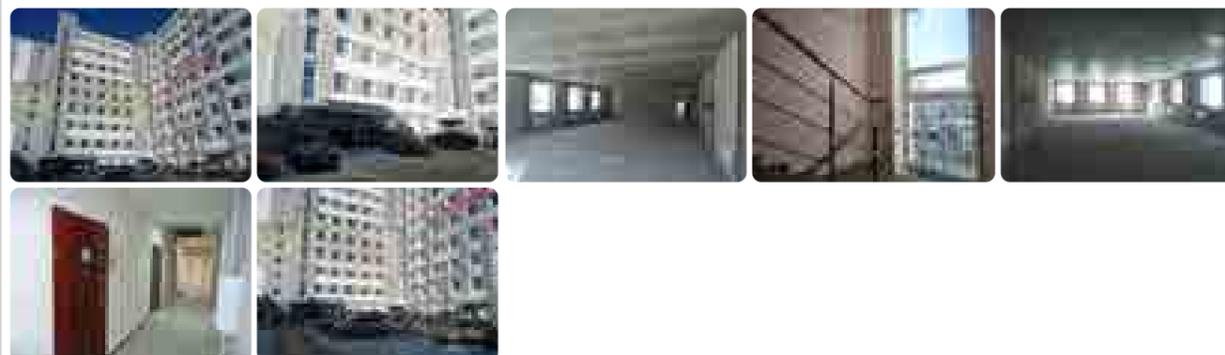
[Реклама здесь](#)
[Коммерческая недвижимость в Самаре](#) → [Продажа офисов](#) → [Бизнес-центры](#) →
[Добавить в избранное](#)[Скачать в PDF](#)[Пожаловаться](#)**ПРОДАЖА**

ID: 12059

Продажа офисного центра, 150,6 м² , Аэродромная 45

Площадь: 150,6 м²

Цена продажи: 39 000 руб./м²

 [Аэродромная, 45, Самара, Россия](#)
**Об объекте**

Район

Железнодорожный

Описание объекта

г. Самара, ул. Аэродромная 45А

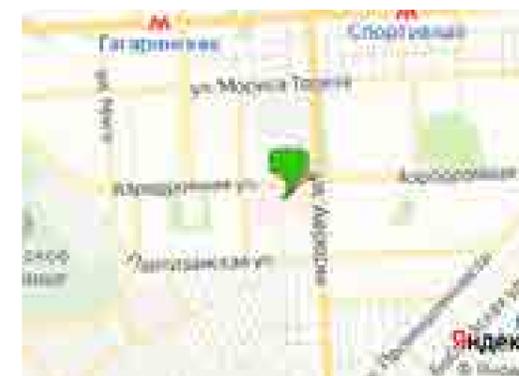
Общая площадь: 150,6 кв. м.

Цена: 39 000 руб./кв. м.

Продаётся помещение в Железнодорожном районе города Самара, в районе с высокой плотностью застройки, в новом офисном комплексе «А 45». Второй этаж отдельный вход,

Сергей Зотов

контактное лицо

[Написать сообщение](#)**Контактные данные**

+7 986 196-98-62

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на КОММЕРЧЕСКАЯ.RU

**Коммерческая недвижимость**[Заявки на покупку](#)[Сообщество](#)[Бизнес-журнал](#)[Мероприятия](#)**Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!**

ВНИМАНИЕ! Готовый к заезду комплекс в Калуге. Вся инфраструктура, собственная огороженная территория, охрана, рекреационная зона. Удобная логистика.

**Складской комплекс 2200 м²**

Продам современный многофункциональный производственно-складской комплекс 2200 м², земля в собственности. 20 км от г. Новосибирска, с. Плотниково.

[Реклама здесь](#)

идеально под офис, медицинский центр, фитнес-клуб

К продаже также предлагается соседний офис 153,9 кв. м по аналогичной цене.

Написать представителю

Сергей Зотов

Здравствуйте! Объект меня заинтересовал, перезвоните, пожалуйста. Спасибо.



Я не робот

Проверка безопасности

[Отправить сообщение](#)

Ваша информация в безопасности.

Она будет отправлена только контактному лицу данного объявления.

Похожие объекты**ПРОДАЖА**

[улица Карбышева
61В , Помещение
свободного
назначения 154 м²](#)

Цена: 4 600 000 руб.
Площадь: 154 м²

**Коммерческая недвижимость**[Заявки на покупку](#)[Сообщество](#)[Бизнес-журнал](#)[Мероприятия](#)**Площадка для ЛЮБОГО бизнеса!**

ВНИМАНИЕ! Готовый к заезду комплекс в Калуге. Вся инфраструктура, собственная огороженная территория, охрана, рекреационная зона. Удобная логистика.

**Складской комплекс 2200 м²**

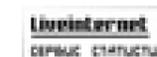
Продам современный многофункциональный производственно-складской комплекс 2200 м², земля в собственности. 20 км от г. Новосибирска, с. Плотниково.

[Реклама здесь](#)**РАЗДЕЛЫ**[Коммерческая недвижимость](#)[Заявки на покупку](#)[Сообщество](#)[Бизнес-журнал](#)[Статьи пользователей](#)[Чат предпринимателей](#)**ПРОЕКТЫ**[Рейтинг торговых центров](#)[Календарь мероприятий](#)[Служба поддержки](#)**КОММЕРЧЕСКАЯ.RU**[Отзывы о нас](#)[Рекламные услуги](#)[Контактные данные](#)

Портал Коммерческая.RU использует данные браузера пользователя (cookie, ip адрес и местоположение) для обеспечения корректной работы разделов сайта и сбора статистики. Оставаясь на сайте, вы соглашаетесь на сбор этих данных.

[Политика конфиденциальности Коммерческая.RU.](#)

Проект портала БИБОСС 2010-2022



Офис, 485,7 м²**в офисном здании «на ул. Чернореченская, 21»**

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21

Московская · 9 мин. на транспорте Гагаринская · 7 мин. на транспорте

**485,7 м²**

Площадь

4 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

Продам офисное помещение на 4м этаже офисного здания в Железнодорожном районе. Хороший уровень внутренней отделки. Кабинетная планировка - 18 кабинетов. Свой с/у. Все коммуникации. Система кондиционирования в каждом кабинете. Интернет, телефонная линия. Рядом расположены Международный институт рынка, Губернский рынок. Пожарно-охранная сигнализация. На входе круглосуточная охрана. Видеонаблюдение. Удобные подъездные пути. Большая парковка перед зданием.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

Изменить условия

Сохраняйте фильтры в поиске

21 650 000 ₽

Включены НДС

+7 967 722-92-01

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лайф Групп

Документы проверены

сделки и всю информацию об объекте и не вводите заново

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

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21

Московская 9 мин. на транспорте Гагаринская 7 мин. на транспорте

Офисное здание на ул. Чернореченская, 21

Год постройки	2000
Тип здания	Офисное здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	6 000 м²

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



Офис (В), 570 м²**в бизнес-центре «Флагман»**

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

Гагаринская · 15 мин. пешком



570 м²	2 из 6	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Продам офис на втором этаже офисного здания в Железнодорожном районе. Шестиэтажное офисное здание расположено в наиболее удобном для ведения бизнеса месте в географическом центре города. Рядом со зданием расположены остановки общественного транспорта, станция метрополитена и автостанция Аврора - в радиусе 1 км. Наличие большого количества альтернативных маршрутов в любую точку города и удобные подъездные пути является одним из неоспоримых преимуществ данной локации. На данный момент помещение имеет планировку кабинетного типа 10 кабинетов. Возможна перепланировка. Помещение занимает весь второй этаж. Здание оборудовано лифтом. Подключено ко всем инженерным коммуникациям. Высота потолков Н-3.15м. Установлена пожарно-охранная сигнализация. Есть запасной выход. Рядом парковка и остановки общественного транспорта.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войд
для

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)**24 500 000 ₪**

Включены НДС

+7 967 722-92-01

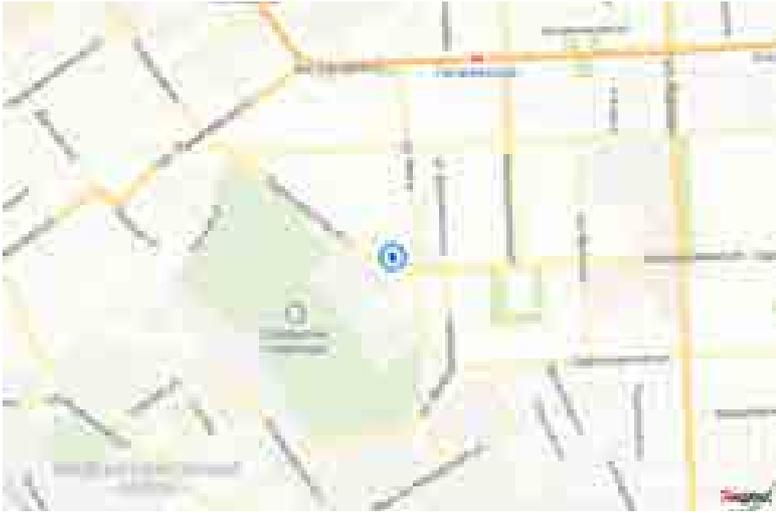
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лайф Групп

Документы проверены

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

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



Бизнес-центр Флагман

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

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Сигнализация

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



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Самара · ... · Коммерческая недвижимость · Продам · Офисное помещение

Офис, 110 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

4 990 000 ₽

45 364 ₽ за м²

или [предложите свою цену](#)

8 937 064-89-11

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи



О помещении

Общая площадь: 110 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

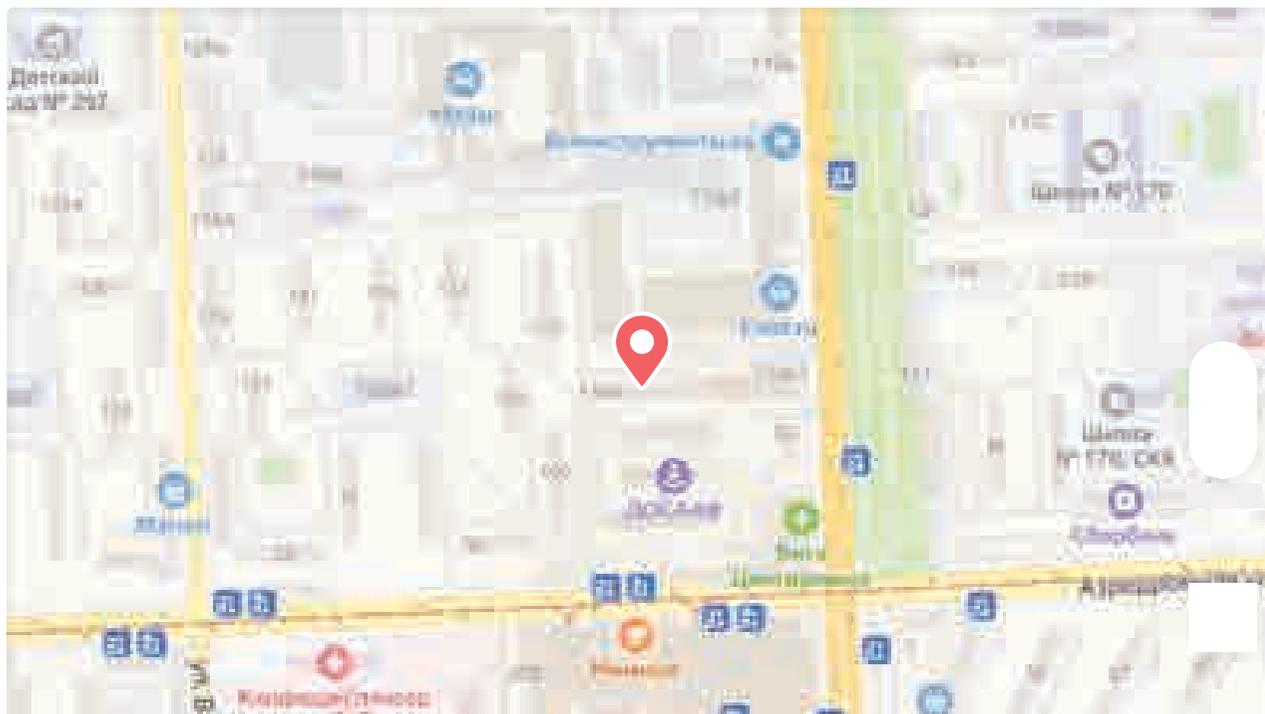
Расположение

Самарская область, Самара, ул. Авроры, 110А

Гагаринская 🚶 16–20 мин. Спортивная 🚶 16–20 мин.

Московская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Помещение для самостоятельного бизнеса (под аренду, под склад, торговые площади, бытовые услуги, пункт выдачи и т.п.) Отдельные два автономных входа, все коммуникации, любая офисная планировка, до 6 автономных арендаторов, 2 мокрых точки. Своя парковка, включая подъездные пути для большегрузных машин. Низкая коммуналка!

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

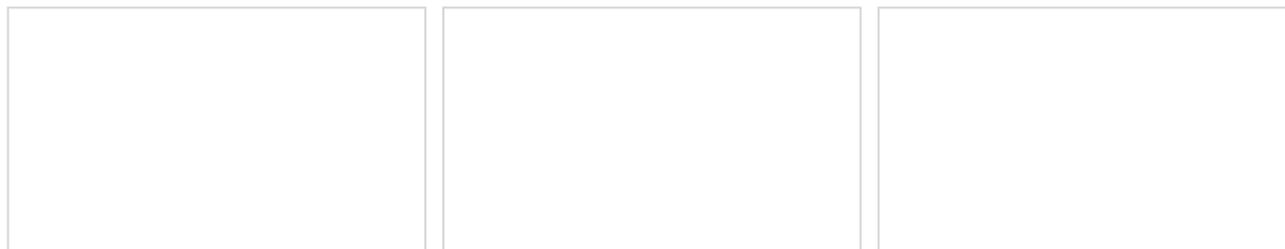
Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 8

№ 2627823399 · 1 ноября в 12:50 · 330 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



**Арендный бизнес с федеральным...****6 200 000 ₽**

Самарская область,
Самара, ул. Мориса Тореза,
101, Спортивная
18 октября 07:52

**Торговая площадь, 54.6 м²****4 650 000 ₽**

Самарская область,
Самара, пр-т Масленникова,
41, Московская
9 ноября 07:26

**Торговая площадь, 98 м²****7 600 000 ₽**

Самарская область,
Самара, Партизанская ул.,
158, Гагаринская
10 ноября 13:30

**Торговая площадь, 54.9 м²****3 800 000 ₽**

Самарская область,
Самара, пр-т Кирова, 130,
Безымянка
7 ноября 11:08

**Офис, 190 м²****7 800 000 ₽**

Самарская область,
Самара, ул. Степана
Разина, 136, Алабинская
10 ноября 10:13

**Помещение с арендатором в центр...****5 250 000 ₽**

Самарская область,
Самара, ул. Николая
Панова, 50, Московская
10 ноября 12:09

[Показать ещё объявления](#)



🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Самара

Метро / Район

Найти

Самара · ... · Коммерческая недвижимость · Продам · Офисное помещение

Офис, 272.5 м² с двумя входами

7 300 000 Р ▾

26 789 Р за м²

- ♥ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку



8 987 900-59-36

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

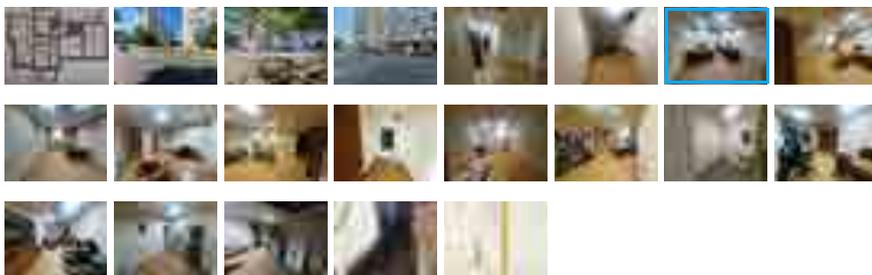
ГК Визит
Компания
Завершено 1507 объявлений



Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Петрянкин Владимир



О помещении

Общая площадь: 272.5 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

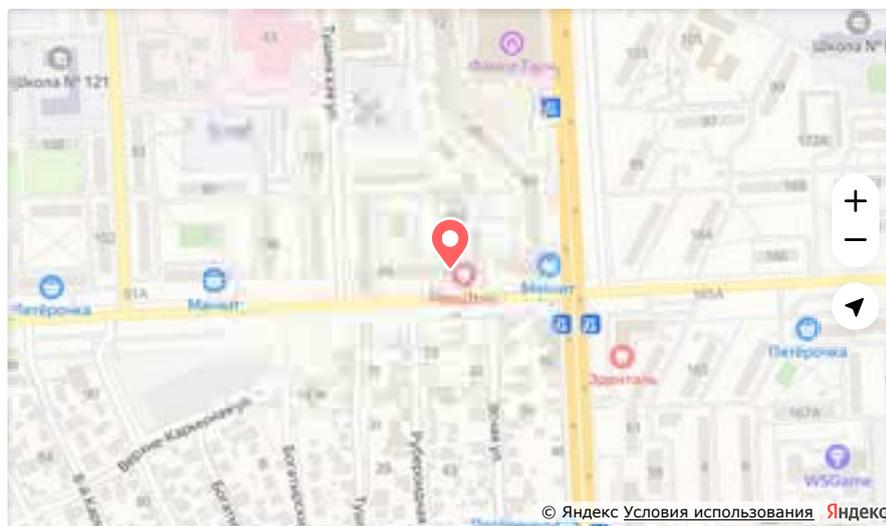
Тип сделки: продажа

Расположение

Самарская область, Самара, Партизанская ул., 158

- Гагаринская 🚶 21–30 мин.
- Спортивная 🚶 21–30 мин.
- Советская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#) ^



Описание

Адрес: г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Партизанская 158.

Ближайшее пересечение с ул. Аврора.

Общая площадь: 272,5 кв. м Отдельных входов - 2; с ул. Партизанской и со двора.

Помещение располагается на цокольном этаже 10-ти этажного жилого дома.

Отдельный вход с ул. Партизанской.

Место под рекламу на фасаде здания. Возможность разгрузки грузовых а/м.

Ремонт в помещении: потолок - армстронг, стены - обои/окрашены. Высота потолков: 2,6 м.

Рядом находятся АврораМолл, автошкола стоматология, продуктовые магазины.

Ближайшая остановка общественного транспорта в 100 м.

Стоимость продажи: 7 300 000 рублей.

Без какой либо комиссии для покупателя!

Вышлите краткие параметры требуемого помещения с вашей электронной почтой, номером телефона и мы отправим вам подборку и новые предложения по освобождающимся площадям. Для этого - нажмите "Написать письмо", где контактные данные (смотреть выше).

Петрянкин Владимир

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

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

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2022. Правила Авито. Политика о
№ 2591763985 · вчера в 08:54 · 106 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

чивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Офис, 36 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45



36 м² **5 из 10** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Адрес: г. Самара. Железнодорожный район, Аэродромная, 45. Ближайшее пересечение с ул. Авроры.

Общая площадь: 36 м2. Возможность увеличения: есть.

Этаж/этажность: 5/10. Высота потолков: 2.7 м.

Выделенная мощность: 5 кВт.

Ремонт в помещении: пол - гомоген, стены - краска, потолок - армстронг.

Инфраструктура: остановка ОТ в 50 метрах.

В ближайшем окружении располагаются: Аврора Молл торгово- развлекательный центр, офисы.

Возможное использование: офис, ногтевой сервис, детская школа. Перед зданием имеется парковочная площадка.

Стоимость аренды: 450 рублей за м2. КУ включены в стоимость. Свет по счётчику.

16 200 Р/мес.

УСН; без комиссии

+7 917 950-35-73

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-**Коммерческая
недвижимость**

Документы проверены

Остались вопросы по

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

Отвязь с сайта

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

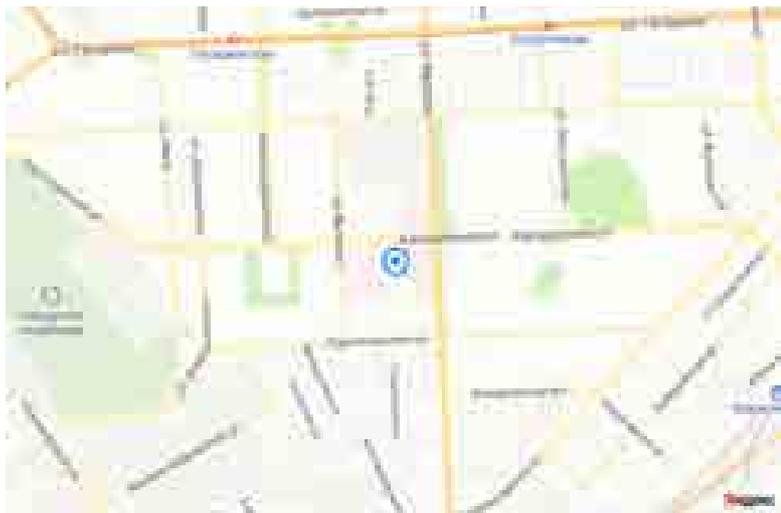


Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45



Общая площадь

36 м²

📄 Экспорт

🖨 Печать

⚠ Пожаловаться

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Офис (С), от 10 до 70 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45

Гагаринская · 20 мин. пешком Спортивная · 21 мин. пешком



От 10 до 70 м² **7 из 9** **Свободно** **С**
 Площадь Этаж Помещение Класс

Доступные площади

10 м²	6 600 ₽/м² в год	5 500 ₽/мес.
18 м²	4 800 ₽/м² в год	7 200 ₽/мес.
35 м²	4 011 ₽/м² в год	11 700 ₽/мес.
70 м²	4 560 ₽/м² в год	26 600 ₽/мес.

БЕЗ КОМИССИИ!! ЦЕНА С НДС!!! И ВСЕ ВКЛЮЧЕНО!! дадим и мебель!! уже с отоплением, электричеством!!!

10 кв.м

18 кв.м.

35 кв.м. одной комнатой или 35.2 кв.м из 2х комнат (16+18 кв.м., 25+11),

70 кв.м. из 3х комнат, каждая из которых с окном

Предлагаемые площади располагаются на 7,8,9 м этаже офисного центра с высочайшей доступностью всеми видами общественного транспорта - 35 маршрутов!!! С парковкой сложнее. Только за роддомом парковаться /на Волгина свободно/

Зато очень развитая инфраструктура рядом ТЦ Аврора , фонтаны, торговые точки. Высокая плотность населения

Вахта. Лифты. Коридорная система. Мебель по договоренности.

Цена предложения:

10 м - 5500 в мес все включ

18м - 7200 все включено с Н

35 м - 11700 все включено с

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

Онлайн-показ

от 5 500**до 26 600 ₽/мес.**

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

+7 919 813-76-275,0 ★★★★★ 5
ОТЗЫВОВ

Опыт работы с 2008 года

Ещё 33 объекта



Вас время

С уважением, Сизинцева Ольга Специалист по аренде коммерческой недвижимости и стажер Макарка :-)

Остались вопросы по объявлению?Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

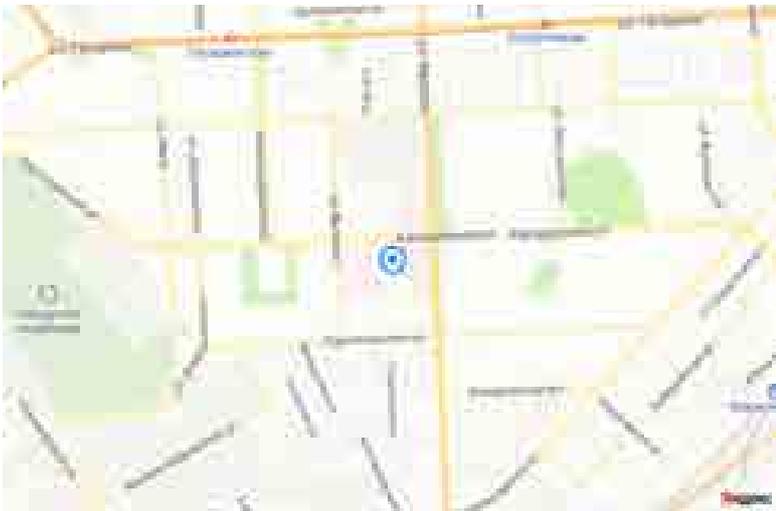
**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

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

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45

Гагаринская 20 мин. пешком Спортивная 21 мин. пешком



Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее
Общая площадь	70 м²
Статус участка	

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)
[Отзыв о сайте](#)

ная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Офис, 725 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 47Б



725 м²	1 из 2	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Аренда нежилого помещения в двух уровнях, 1 и 2 этажи 2-хэтажного пристроя к офисному зданию (бизнес центр А-45).

Адрес: г. Самара, Советский район, ул. Аэродромная, д.45

Объект расположен на пересечении ул. Авроры и ул. Аэродромной за ТРК АВРОРА. Общая площадь - 725 м², 1 этаж площадь 325 кв м., 2 этаж площадь 400 кв м. Три входа на 1 этаж, 1 общий вход на 1 и 2 этажи, возможна организация дополнительных входных групп. Несущие конструкции монолитные колонны, есть возможность создать на каждом этаже свободную от стен планировку. Высота потолков: 1 этаж 4,2 м; 2 этаж 3,3 кв м. Приточно-вытяжная вентиляция, Пожарно-охранная сигнализация Мощность 30 кВт, возможность увеличения мощности есть Коммуникации центральные (тепло, вода, канализация, эл.эн.) Место для разгрузки есть. Парковка есть. Сверх интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Остановки общественного транспорта. Зона высокой деловой и торговой активности. Объект универсальный, варианты его использования не ограничены. Возможно развитие в медицинском направлении (возможна установка аппарата МРТ, рентген кабинета, разводка воды по всей площади помещения)

Стоимость аренды 400 руб. кв м.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

Просматривайте сделки и всю инф

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Принять

290 000 ₺/мес.

УСН; без комиссии

+7 917 965-92-07



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

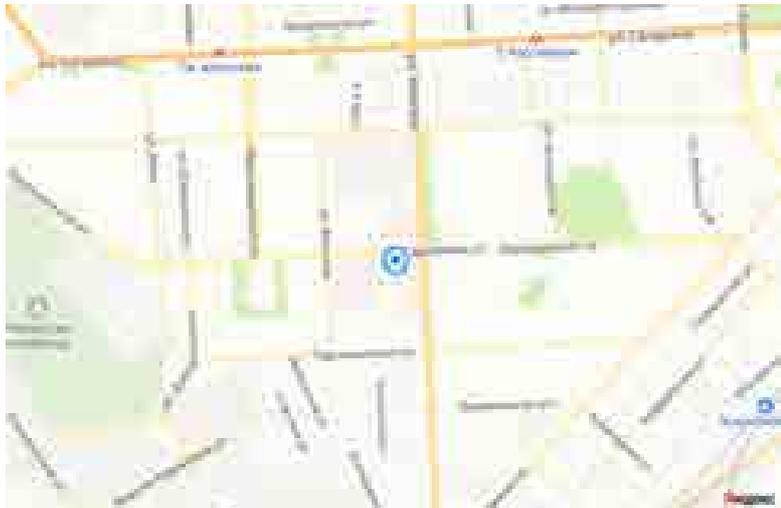
**Визит-
Коммерческая
недвижимость**



Документы проверены

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

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 47Б



Общая площадь 725 м²

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

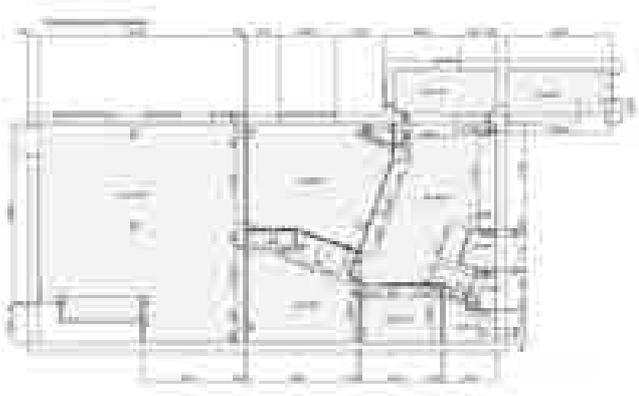




Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)







Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Офис, 50 м²**в торгово-офисном комплексе «Галактика»**

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Дзержинского, 29

Гагаринская · 4 мин. на транспорте

**50 м²**

Площадь

4 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

Предлагаем в аренду офис на четвертом этаже четырехэтажного торгово-офисного комплекса.

Коридорная система. Офис состоит из одного кабинета, площадью 50 кв.м. Стандартный офисный ремонт: стены окрашены, на полу плитка, имеется кондиционер.

Помещение с двумя большими окнами.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

20 000 ₺/мес.

УСН; без комиссии

+7 917 973-08-92**+7 967 723-13-21**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Самара-Альфа

Документы проверены



РИЕЛТОР

Елена Васильевна**Веселовская**

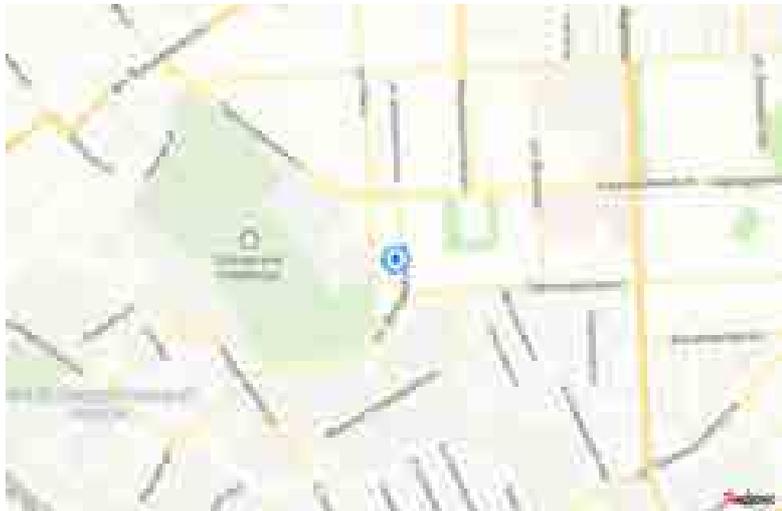
Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

сделки и всю информацию об объекте и не вводите заново

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

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Дзержинского, 29
Гагаринская 4 мин. на транспорте



Торгово-офисный комплекс Галактика

Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,3 га
Общая площадь	12 397 м²

Местное кондиционирование

Центральное отопление

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



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Офис (В), 340,9 м²**в бизнес-центре «Компас»**

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

Гагаринская · 10 мин. пешком Московская · 9 мин. на транспорте

**340,9 м²**

Площадь

3 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

В

Класс

Сдаётся в аренду помещение, общей площадью 340.9 кв. м., на третьем этаже в 4-х этажном Торгово-офисном центре КОМПАС по адресу: Самара, Железнодорожный район, ул. Партизанская, 19.

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- в собственности, свидетел
- располагается вблизи от о
- Партизанская/ Мяги, недалек
- Автомобильная и Р

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

160 000 ₪/мес. ↑

Включены коммунальные платежи, УСН;
без комиссии

+7 917 962-57-59

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес**Недвижимость**

Документы проверены



- бесплатная парковка;
- круглосуточная охрана, видеонаблюдение;
- телефон, интернет;
- охрано-пожарная сигнализация;
- столовая на этаже;
- лифты пассажирские и грузовые;
- собственная подстанция;
- санузел на этаже;
- полы линолеум;
- высокий потолок 3, 5м;
- мощность эл/эн. 30квт. Есть возможность увеличения.

Стоимость аренды помещения всего 160 000 руб. коммунальные платежи включены в стоимость. Свет по счетчику.

Идеально подходит для офиса большой компании.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному консультанту:
Мишиной Ирине - консультант по офисной недвижимости.
Арт. 19286072

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

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

Гагаринская 10 мин. пешком Московская 9 мин. на транспорте

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Бизнес-центр Компас

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

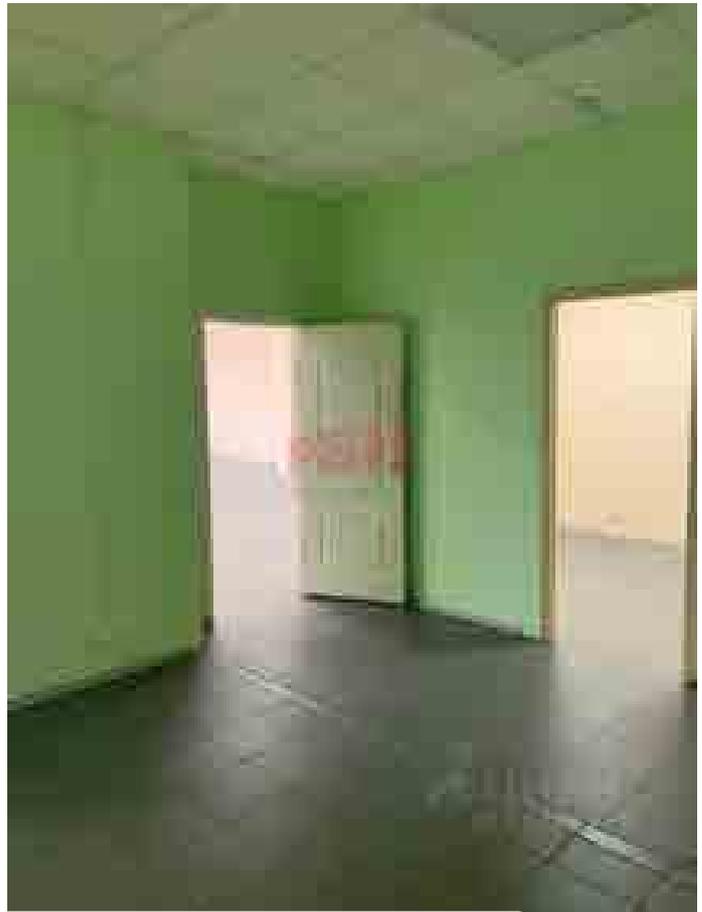
Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

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



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>