

# ОКБС®

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС») «Evaluative Consulting Business Systems» LLC

ООО «ОКБС»  
Россия, 105082, г. Москва,  
ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5  
Тел.: (+7 499) 502-82-03  
e-mail: mailbox@okbs.ru  
http://www.okbs.ru  
Корреспонденция: Россия, 101000,  
г. Москва

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

В. Д. Филатов

Экз. №

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-104-10-0520

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:

**Нежилые помещения**

по адресу:

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

по состоянию на 21 мая 2020 года.

(дата составления отчета: 21 мая 2020 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 Кузнецову А.И.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения) по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 21 мая 2020 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 21 мая 2020 года без НДС округленно составляет:

**26 284 003,00 руб. (Двадцать шесть миллионов двести восемьдесят четыре тысячи три рубля 00 копеек)<sup>1</sup>**

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

<sup>1</sup> 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

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>6</b>
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
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>11</b>
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
<b>3</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>18</b>
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
<b>4</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>22</b>
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
<b>5</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>24</b>
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 .....	35
5.6.3	Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:832 .....	37
5.6.4	Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:825 .....	38
5.6.5	Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:833 .....	39
5.6.6	Нежилые помещения с кадастровым номером 63:01:0117003:820 .....	41
5.7	Определение класса объекта оценки:.....	43

<b>6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>45</b>
6.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	45
6.2 АКТУАЛЬНЫЙ ПРОГНОЗ НА 27.04.2020 Г., ЭКОНОМИКА. ....	53
6.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	58
6.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	59
6.4.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки .....	59
6.4.2 Средние цены и ставки в течение последних 6-7 месяцев. ....	61
6.4.3 Основные выводы и показатели рынка коммерческой недвижимости г. Самары.....	69
6.4.4 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 70	
6.4.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	70
6.4.6 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	71
6.4.7 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	74
<b>7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)</b> .....	<b>75</b>
<b>8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>79</b>
8.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	79
8.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	82
8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход.....	82
8.2.2 Доходный подход .....	84
8.2.3 Затратный подход .....	86
8.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	87
<b>9 Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера: 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820</b> .....	<b>89</b>
<b>10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>93</b>
10.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	94
10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	96
10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:803.....	101
10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:832.....	105
10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0117003:825.....	109
10.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу: .....	113
<b>11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	<b>115</b>

11.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ .....	117
11.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	119
11.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:803.....	126
11.2.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:832.....	130
11.2.3	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0117003:825.....	134
11.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	138
11.4	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	138
11.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	139
11.6	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	140
11.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	145
11.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ .....	146
11.9	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	147
<b>12</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>148</b>
12.1	Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами .....	148
<b>13</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>151</b>
<b>14</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>153</b>
<b>15</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>154</b>

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения) 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

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
	<b>Итого:</b>			<b>1 995,60</b>		

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №10 от 24.04.2020 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 21 мая 2020 года без НДС округленно составляет:

**26 284 003,00 руб. (Двадцать шесть миллионов двести восемьдесят 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	21 151 000,00
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	3 719 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 414 000,00

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
<b>Итого:</b>				<b>1 995,60</b>		<b>26 284 003,00</b>

*\* 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

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	21 мая 2020 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №10 от 24.04.2020 г.
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилые помещения
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №10 от 24.04.2020 г.
<b>Задача оценки:</b>	Определение стоимости чистых активов Фонда.
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810900000000858 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555.
<b>Собственник имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «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.
<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
<b>Дата составления отчета:</b>	21 мая 2020 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 24 апреля 2020 года по 21 мая 2020 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-104-10-0520
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Телефон:</b>	(499) 502-82-03
<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45
<b>ОГРН:</b>	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.

<b>Расчетный счет:</b>	4070281000370000247 в ф-л Московский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.
<b>Форма отчета:</b>	письменная

## 2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование 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

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
	<b>Итого:</b>			<b>1 995,60</b>		

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

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

### 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 РСБУ<sup>2</sup> для целей настоящей оценки.

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

---

<sup>2</sup> 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 задания 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 коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://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 – 21 мая 2020 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	23.04.2020 № 99/2020/326121902	5
2	Выписка из ЕГРН	23.04.2020 № 99/2020/326124735	5
3	Выписка из ЕГРН	23.04.2020 № 99/2020/326126396	5
4	Выписка из ЕГРН	23.04.2020 № 99/2020/326127482	5
5	Выписка из ЕГРН	23.04.2020 № 99/2020/326128452	8
6	Выписка из ЕГРН	23.04.2020 № 99/2020/326131140	3
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
*	<b>ИТОГО</b>		<b>73</b>

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

### 5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено копиями Выписок из ЕГРН.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

Субъектом права на объект оценке 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 полномочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных полномочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

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

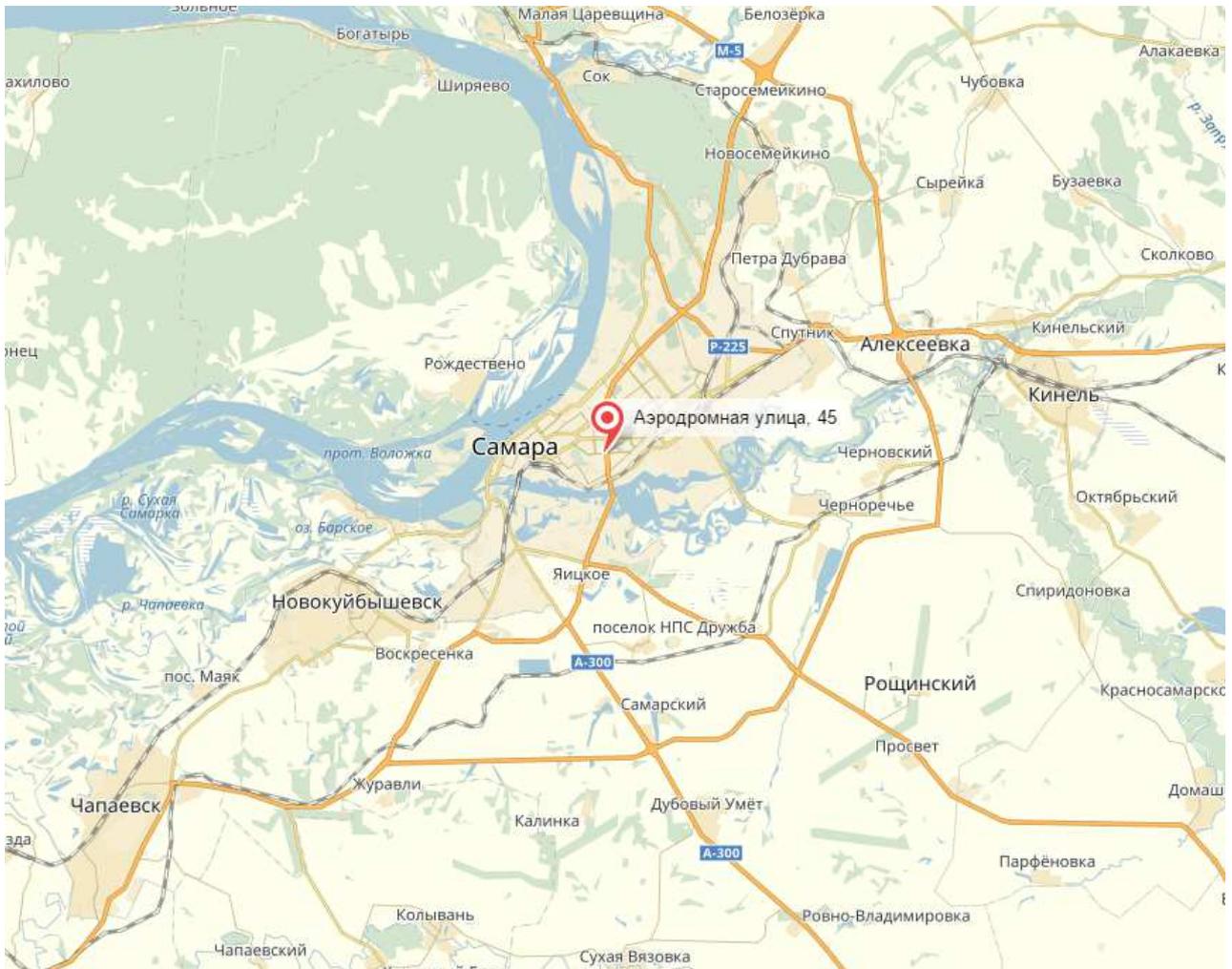
#### 5.4 Местоположение и характеристики объекта оценки

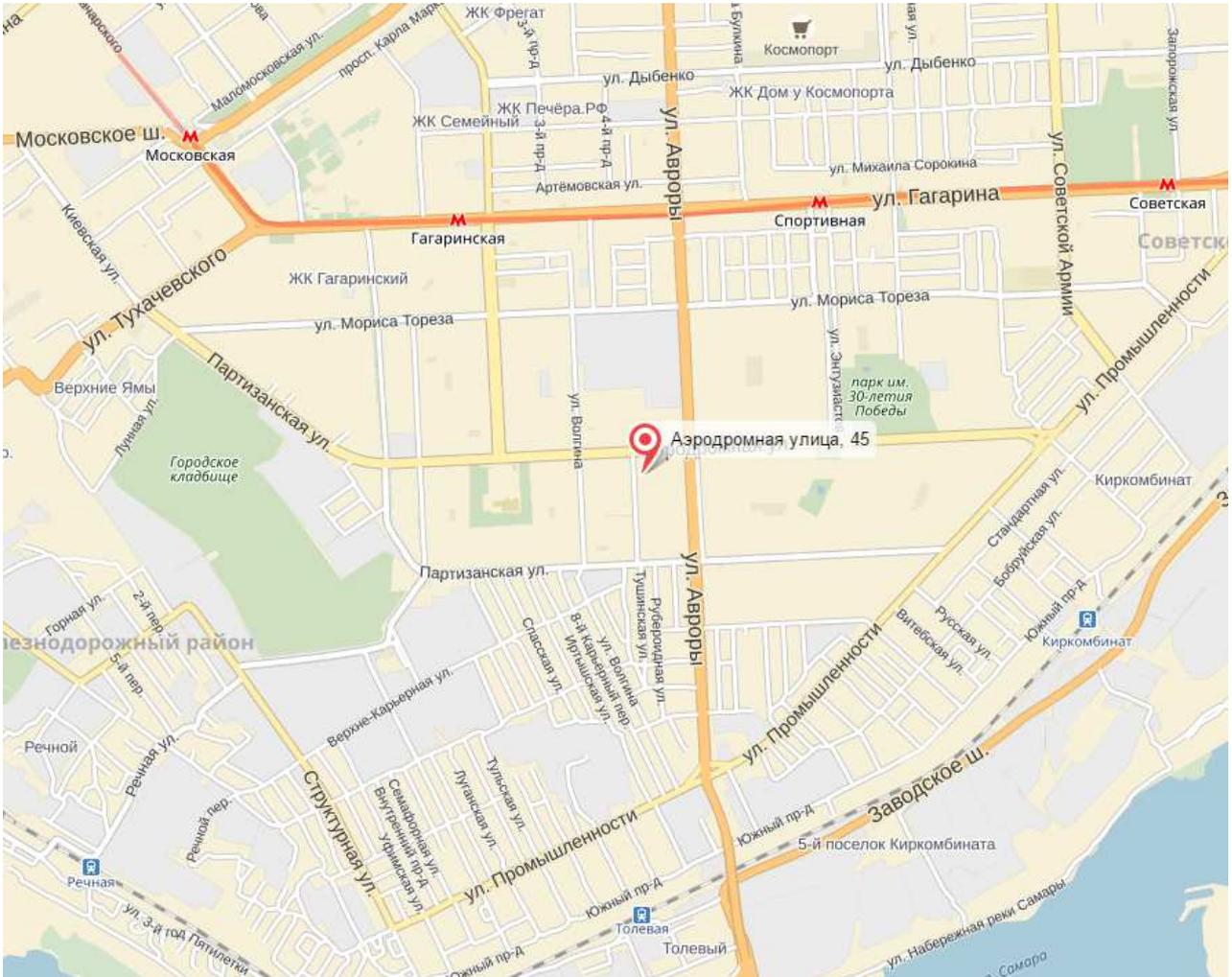
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

№ 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	23.04.2020 № 99/2020/326121902
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	23.04.2020 № 99/2020/326124735
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	23.04.2020 № 99/2020/326126396
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	23.04.2020 № 99/2020/326127482
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,	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	23.04.2020 № 99/2020/326128452

						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	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	23.04.2020 № 99/2020/326131140

### 5.4.1 Местоположение на карте г. Самара





## 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

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
	<b>Итого:</b>			<b>1 995,60</b>		<b>78 451 404,64</b>

## 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





## 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 наземная парковка с крытым переходом в	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной	3	отсутствие парковки	2

		здание		территории парковки		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
	<b>Интервал класса</b>	<b>20-25</b>		<b>16-19</b>		<b>12-15</b>		<b>8-12</b>	

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

В первую очередь отметим, что в начале месяца Росстат опубликовал первую оценку ВВП России по итогам 2019 года, который составил 109,4 трлн руб. При этом реальный рост по отношению к 2018 году составил 1,3%. Напомним, ранее Минэкономразвития оценивало реальный рост ВВП по итогам 2019 года в 1,4%. Кроме того, по оценке МЭР рост ВВП в январе 2020 года замедлился до 1,6% после увеличения на 2,3% в декабре (здесь и далее: г/г). Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в январе 2020 года промышленное производство выросло на 1,1% после увеличения на 1,7% в декабре прошлого года. Тем не менее, с исключением сезонного и календарного факторов, промпроизводство показало снижение на 0,8%.

**Динамика промпроизводства, % год к году**



Отметим, что, начиная с отчета за январь 2020 года, при расчете индексов промышленного производства Росстат перешел на новый, 2018-й, базисный год. До этого с 2014 года в качестве базисного года применялся 2010 год. Росстат отмечает, что в мировой статистической практике расчеты индекса на основе одного и того же базисного года проводятся приблизительно в течение пяти лет, после чего базисный год обновляется. Также ведомство отмечает, что смена базисного года позволила учесть произошедшие с 2010 года изменения в структуре производства и повысить качество публикуемой информации.

При этом, по новой оценке доля сырьевых отраслей выросла с 34% до 39%, а доля обрабатывающих производств, наоборот, понизилась на 3%. Новая структура промышленности была учтена при ретроспективном пересчете индексов промышленного производства за 2018-2019 годы. Так, за 2018 год рост промпроизводства был пересчитан вверх с 2,9% до 3,5%, в то

время как в 2019 году рост промпроизводства был понижен с 2,4% до 2,3%. Что касается секторов промпроизводства, то в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» в 2019 году рост также был пересмотрен вниз с 3,1% до 2,5%. В «**Обрабатывающих производствах**» рост, напротив, пересчитан вверх до 2,6% с 2,3%.

Возвращаясь к итогам января 2020 года, отметим, что сегмент «**Добыча полезных ископаемых**» после увеличения на 0,5% в декабре прошлого года перешел к снижению на 0,4%. Рост в **обрабатывающих производствах** замедлился до 3,9% после 4% месяцем ранее. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» снижение выпуска замедлилось до 4,7% после 4,8% в декабре 2019 года. В свою очередь сегмент «**Водоснабжение**» перешел к росту на 1% после падения на 10% в декабре прошлого года.

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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'19	-0,7	+6,3	+2,1	-12,3
Ноябрь'19	+0,1	+1,5	+0,2	-12,9
Декабрь'19	+0,5	+4,0	-4,8	-10,0
<b>2019 год</b>	<b>+2,5</b>	<b>+2,6</b>	<b>-0,9</b>	<b>-5,2</b>
Январь'20	-0,4	+3,9	-4,7	+1,0

Таким образом, росту промышленного производства в январе способствовали **обрабатывающие производства**, а также сегмент «**Водоснабжение**». Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

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

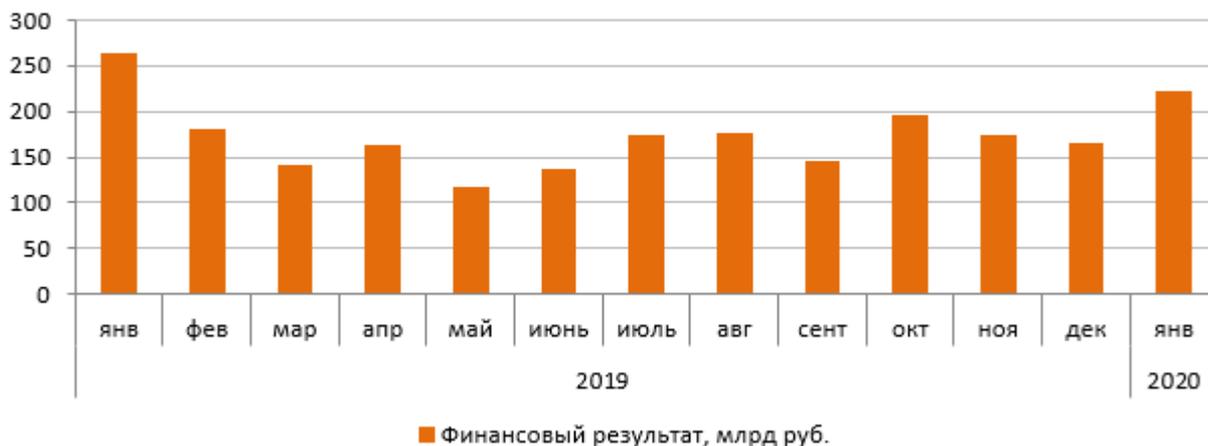
Вид продукции	Январь 2020	Январь 2020 / Январь 2019	Январь 2020 / Декабрь 2019
Добыча угля, млн тонн	33,1	-9,3%	-13,4%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	47,7	-0,7%	-0,1%
Природный газ, млрд м3	56,7	-4,9%	-3,9%
Мясо скота, тыс. тонн	225	+9,9%	-10,7%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	393	+2,7%	-4,5%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	336	+18,4%	+6,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	11,2	+3,0%	-8,1%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	395	+9,8%	-16,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,5	+2,2%	-17,1%
Цемент, млн тонн	2,5	+7,7%	-23,8%
Бетон товарный, млн м3	2,2	+14,2%	-18,9%
Прокат готовый, млн тонн	5,3	+2,1%	+1,1%
Трубы стальные, млн тонн	0,9	+0,8%	-10,7%
Автомобили легковые, тыс. штук	94,1	-16,5%	-9,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	3,7	-12,4%	-74,0%

Отметим сокращение выпуска продукции в **добывающем сегменте**. Наиболее сильное снижение добычи в январе показал **уголь** (-9,3%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в январе 2020 года к январю предыдущего года положительная: так, производство **мяса скота** в январе выросло почти на 10%, выпуск **мяса птицы** увеличился на 2,7%, а выпуск **рыбы** показал рост на 18,4%. Динамика производства представленных выше **стройматериалов** в январе была положительной: наиболее сильный рост показали объемы выпуска **бетона** (+14,2%), рост выпуска **кирпичей** и **цемента** составил 9,8% и 7,7% соответственно, при этом производство **блоков и сборных строительных изделий** увеличилось на 2,2%. В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Так, производство **стальных труб** увеличилось всего на 0,8%, **готового проката** – выросло на 2,1%. При этом производство **легковых автомобилей** в январе упало на 16,5%, а **грузовых автотранспортных средств** – снизилось на 12,4%.

Переходя к финансовым результатам российских компаний, отметим, что в феврале Росстат не опубликовал традиционных данных о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора). Публикация данных о сальдированном финансовом результате российских компаний по итогам 2019 года состоится в первой декаде марта. Тем не менее, Банк России в отчетном периоде предоставил данные о прибыли банковского сектора по итогам января 2020 года.

Банковский сектор после 166 млрд руб. в декабре 2019 года заработал в январе 223 млрд руб. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 80,2 млрд руб. В январе 2019 года прибыль сектора составила 264 млрд руб.

## Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов не претерпел существенных изменений (-0,2%), составив 96,4 трлн руб. Совокупный объем **кредитов экономике** увеличился на 0,4% до 51,6 трлн руб. В то же время объем **кредитов нефинансовым организациям** прибавил 0,2%. При этом прирост объема **кредитов физическим лицам** составил 0,8%. По состоянию на 1 февраля 2020 года объем **кредитов нефинансовым организациям** составил 33,8 трлн руб., и **кредитов физическим лицам** – 17,8 трлн руб. На фоне сохранения инфляции в ближайшие годы на уровне 3-4% мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать продолжению роста кредитования.

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале недельный рост цен держался на уровне 0-0,1%. По предварительным данным, за месяц цены увеличились на 0,2%. С начала текущего года инфляция составила 0,7%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция, по предварительной оценке, составила 2,3%.

### Динамика инфляции по месяцам в 2018-2020 гг.

Месяц	2018	2019
Октябрь	0,4%	0,1%
Ноябрь	0,5%	0,3%
Декабрь	0,8%	0,4%
	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Январь	1,0%	0,4%
Февраль	0,4%	0,2%

Динамика обменного курса рубля – это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В феврале текущего года среднее значение курса доллара выросло до 64 руб. с 61,8 руб. за доллар в январе на фоне снижения цен на нефть. Отдельно отметим, что к концу месяца курс доллара составил 67 руб. Вероятно, такая динамика валюты была вызвана

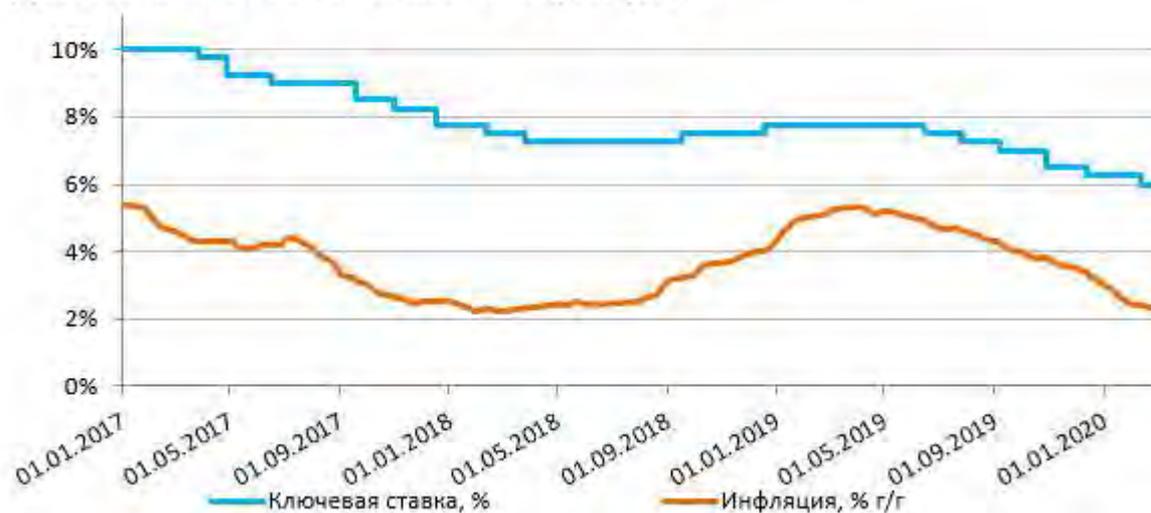
выходом инвесторов из российских активов под влиянием опасений дальнейшего снижения экономической активности в мире из-за распространения коронавируса.

#### Динамика официального курса доллара США в 2018-2019 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'19	63,9	64,1	63,9
Декабрь'19	64,1	61,9	62,9
Январь'20	61,9	63,0	61,8
<b>Февраль'20</b>	<b>63,0</b>	<b>67,0</b>	<b>64,0</b>

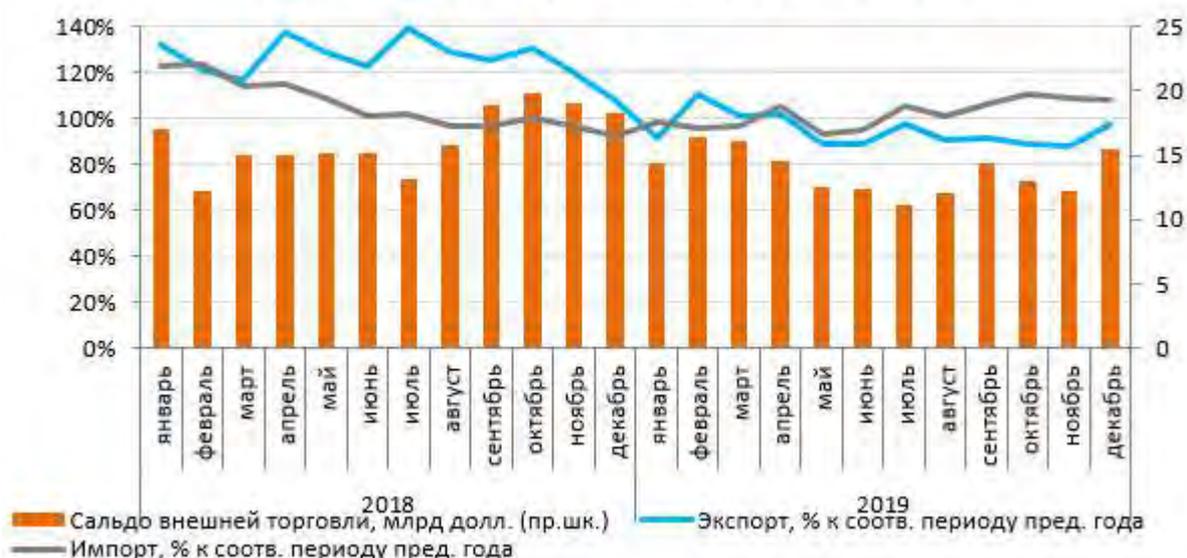
Стоит отметить, что 7 февраля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 0,25 п.п. до 6%. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что замедление инфляции происходит быстрее, чем прогнозировалось, а инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий в целом остаются стабильными. Отметим, что регулятор оценил прогнозный диапазон инфляции по итогам 2020 года в 3,5-4% с учетом проводимой денежно-кредитной политики. При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки в первом полугодии 2020 года.

#### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам 2019 года составил 418,8 млрд долл. (-5,5%). В то же время товарный импорт составил 254,1 млрд долл., увеличившись на 2,2% к 2018 году. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 164,7 млрд долл. (-15,3%).

### Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, большую часть 2019 года импорт демонстрировал положительную динамику, в то время как экспорт снижался, что по итогам года привело к сокращению положительного сальдо торгового баланса. В конце 2019 года наблюдалось восстановление экспорта при относительно стабильном импорте, что, в свою очередь, способствовало росту сальдо торгового баланса в декабре. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

#### Экспорт и импорт важнейших товаров в 2019 г.

Показатель	Млрд долл.	
	США	2019 / 2018, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	418,8	-5,5
Топливо-энергетические товары	262,5	-8,5
<b>Металлы и изделия из них, в т. ч.</b>	37,5	-14,1
черные металлы	21,9	-10,5
цветные металлы	14,2	-2,6
Машины, оборудование и транспортные средства	27,7	-5,0
<b>Продукция химической промышленности, в т. ч.</b>	27,0	-1,7
калийные удобрения	2,3	+15,0
азотные удобрения	2,9	+3,9
Продовольственные товары и с/х сырье	24,8	-0,7
<b>Импорт, в т. ч.</b>	254,1	+2,2
Машины, оборудование, транспортные средства	112,5	-0,2
Продовольственные товары и с/х сырье	29,8	+0,4
Продукция химической промышленности	47,8	+9,6

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров оказалась, за исключением отдельных позиций, преимущественно отрицательной, в то время как динамика импорта – преимущественно положительной. Наиболее сильное снижение

экспорта по итогам года показали **металлы и изделия из них**. Вывоз **Топливо-энергетических товаров** сократился на 8,5%. Несмотря на сокращение общего экспорта продукции химической промышленности, экспорт **Калийных и Азотных удобрений** увеличился на 3,9% и 15% соответственно. Что касается импорта, то здесь умеренный рост показал ввоз **Продукции химической промышленности** (+9,6%), в то время как остальные позиции изменились незначительно.

Показатель	Январь 2019	Январь 2020	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	10,2	9,5	-6,9%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	9,3	7,3	-21,5%
	<b>1.02.19</b>	<b>1.02.20</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	475,9	562,3	+18,2%
	<b>1.01.19</b>	<b>1.01.20</b>	
Объем внешнего долга, млрд долл.	454,680	481,473	+5,9%

По предварительной оценке Банка России, профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе 2020 года по сравнению с январем 2019 года уменьшился на 0,7 млрд долларов США и составил 9,5 млрд долларов США. Положительное сальдо торгового баланса практически не изменилось при увеличении совокупного дефицита прочих компонентов счета текущих операций. Отток частного капитала, согласно оценке Банка России, составил 7,3 млрд долларов США по сравнению с 9,3 млрд долларов США в январе 2019 года. Такой результат сложился почти полностью за счет увеличения внешних активов и снижения иностранных обязательств банков при незначительных по величине сбалансированных финансовых потоках прочих секторов.

#### Выводы:

- **ВВП в январе 2020 года по оценке МЭР вырос на 1,6%;**
- **Промышленное производство в январе 2020 года увеличилось на 1,1% к соответствующему месяцу предыдущего года, тем не менее с исключением сезонного фактора промпроизводство сократилось на 0,8%;**
- **Банковский сектор в январе 2020 года заработал сальдированную прибыль в объеме 223 млрд руб. по сравнению с 264 млрд руб. за аналогичный период прошлого года;**
- **Потребительские цены в январе 2020 года по предварительной оценке увеличились на 0,2%, при этом в годовом выражении на начало марта инфляция составила 2,3%;**
- **На фоне снижения нефтяных котировок среднее значение курса доллара США в февралю составило 64 руб. по сравнению с 61,8 руб. в январе;**

- ***Товарный экспорт по итогам 2019 г. сократился по сравнению с 2018 годом на 5,5% до 418,8 млрд долл., при этом товарный импорт за этот же период увеличился на 2,2% до 254,1 млрд долл.;***
- ***По предварительным данным положительное сальдо счета текущих операций по итогам января 2020 года составило 9,5 млрд долл. (-6,9%), при этом чистый отток частного капитала за этот же период составил 7,3 млрд долл. (-21,5%);***
- ***Объем золотовалютных резервов страны по состоянию на 1 февраля на фоне приобретения валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила увеличился на 18,2% по отношению к 1 февраля 2019 года.***

*Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika\\_dannye\\_za\\_fevral\\_2020/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_fevral_2020/)*

## 6.2 Актуальный прогноз на 27.04.2020 г., экономика.

#унасвседома

АКТУАЛЬНЫЙ ПРОГНОЗ на 26.04.2020

# ЭКОНОМИКА

- Во второй половине апреля прогнозы значительно не пересматривались. Это хорошая новость, так как это означает, что ситуация развивается по базовому сценарию.
- Несколько повышен прогноз по среднегодовой цене нефти – это тоже хорошая новость для России.
- ЦБ понизил ключевую ставку сразу на полпункта до 5,5% и одновременно расширил границы таргета по инфляции до 4,8%. Мы рекомендуем в расчетах использовать именно эту величину.

# -6,3%

**ВВП 2020**

Скорее всего будут дальнейшие пересмотры вниз в мае

# -8,4%

**Потребительский рынок 2020**

Масштаб падения будет понятен после майских праздников

# 4,8%

**Инфляция**

Верхняя граница таргета по инфляции ЦБ

# \$33,4

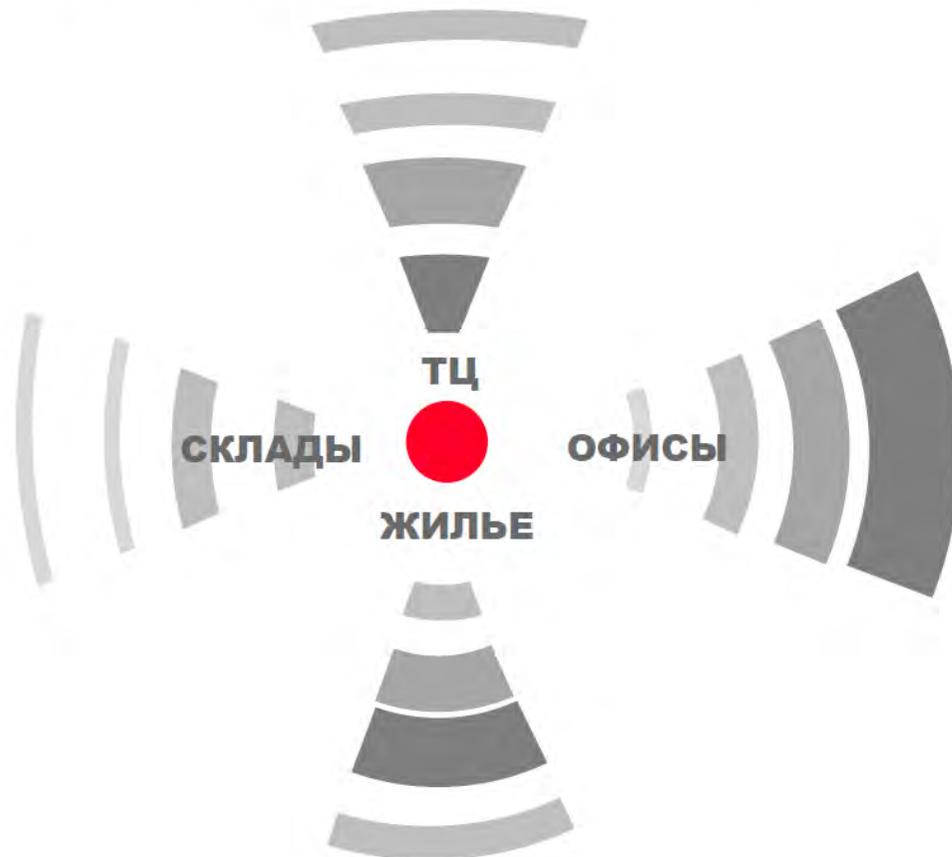
**Цена на нефть Brent**

Прогноз средней цены на 2020

## НЕДВИЖИМОСТЬ

**НА РАДАРЕ: НЕДВИЖИМОСТЬ**

Масштаб и цикличность структурных изменений различны для каждого сегмента. На рынке будет формироваться новая цикличность.



Влияние пандемии на различные сегменты не одинаково. Если в краткосрочной перспективе основным фактором являются административные ограничения, то в среднесрочной – экономическая рецессия. В долгосрочной перспективе на первый план выходят социальные изменения.

- Офисы в меньшей степени подвержены краткосрочному влиянию, но в итоге этот рынок может измениться сильнее всего.
- Склады начинают играть все большую роль, отнимая рынок у традиционной торговли. В долгосрочной перспективе эффект будет минимальным.
- Торговая недвижимость сильно пострадала на первом этапе, однако эффект будет снижаться со временем.

## НА РАДАРЕ: ЭКОНОМИКА

Базовый прогноз: кризис типа “V” – резкое падение в 2020 году и компенсация к прежним уровням в 2021 году. Для российского рынка это позитивный сценарий. Для нас важна не столько глубина падения, сколько скорость отскока. Планировать сценарии нужно на основании длительности рецессии.

### Краткосрочный прогноз

- «Вирусная федерализация» – повышение самостоятельности регионов в условиях пандемии будет дестабилизирующим фактором, так как с одной стороны вызовет изоляцию благополучных регионов и выход зараженных из-под контроля в наименее благополучных.
- В краткосрочной перспективе следует следить за уровнем безработицы. Текущий прогноз на конец года – 6,2% (против 4% в 2019).
- Ряд наиболее бедных регионов России будет вынужден возвращаться к экономической активности.
- Низкая связанность в России может оказаться фактором, препятствующим распространению вируса.

### Среднесрочный прогноз

- Пакет поддержки экономики в размере 3% от ВВП в основном будет ориентирован на системообразующие компании.
- Социальная поддержка, видимо, будет применяться в случае роста недовольства населения.
- В позитивном сценарии дно кризиса придется на второй квартал. Если ситуация затянется и пик падения придется на конец года, то это будет означать затяжной спад для России.
- Необходимость докапитализации банков в связи с ростом числа плохих долгов.
- Рост безработицы.

## Рекомендации:

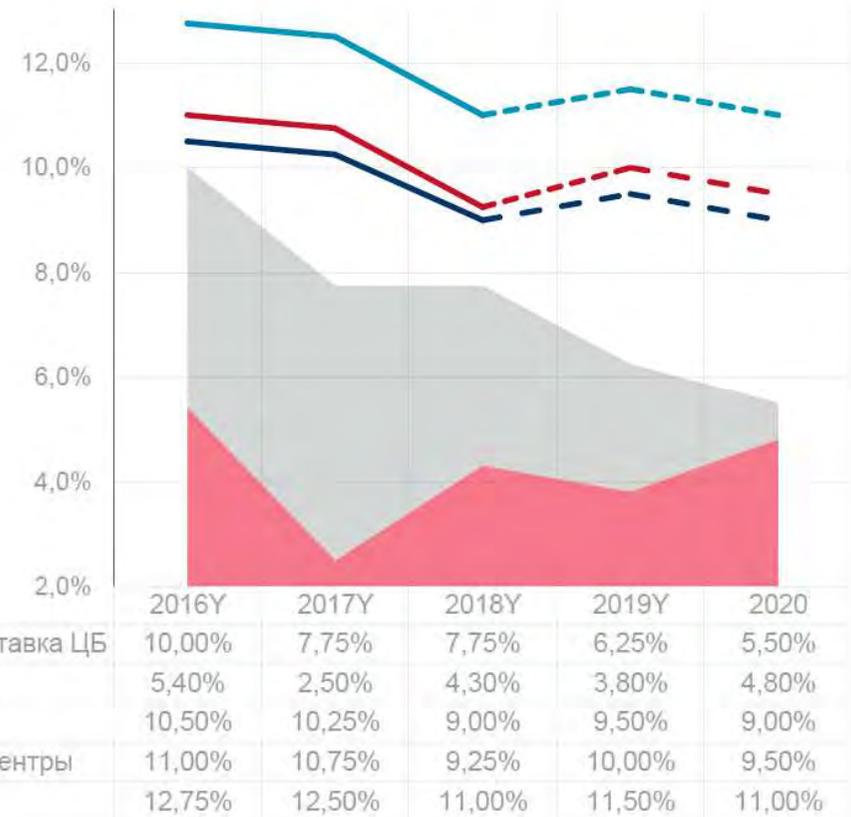
Формировать финансовые модели на 2-летний цикл, закладывать нулевой рост экономики за 2 года и годовую инфляцию на уровне 5-7%.

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставки капитализации пока не пересматриваются.



«Ключевой момент сегодня – на рынке началось движение цен. Мы видим изменения в настроениях и покупателей, и продавцов. Действительно фиксируем какие-то дисконты, уступки. Безусловно, мы все ориентируемся на Китай: анализируя, что происходит там, пытаемся предположить развитие ситуации в России. Я, в первую очередь, смотрю на Европу – у них регулирование более жесткое с точки зрения отчетных дат. Мы видим по некоторым секторам – ритейлу и гостиницам – снижение стоимости на 5-10%. В России, по нашим оценкам, снижение будет еще больше – 10-20%. Но существуют объекты, которые, наоборот, дорожают. Это, например, дата-центры».



## НА РАДАРЕ: ИНВЕСТИЦИИ

На фоне низкой инвестиционной активности последних лет влияние пандемии на рынок инвестиций не будет особенно заметным.

### Краткосрочный прогноз

- Продолжается работа по сделкам, которые были запланированы еще в прошлом году.
- Новые сделки сейчас практически не просматриваются.
- По «старым» сделкам не предполагается ощутимого репрайсинга, так как валютные риски хеджируются.

### Среднесрочный прогноз

- Возможно оживление инвестиционной активности в четвертом квартале, однако, скорее всего, сделки будут сдвигаться на 2021 год.
- Передел собственности, реализация непрофильных активов и токсичные активы – эти процессы будут на повестке дня во втором полугодии.

**Олег Такоев** - партнер, департамент рынков капитала, рассказывает о специфике инвестиционного рынка:

- что сейчас происходит со сделками,
- как правильно готовить объект к продаже,
- ждать ли «ренессанс» гипермаркетов,
- что сейчас делать с деньгами.

*«Сегодня инвесторы, с которыми мы работали последние 10 лет, активно продают и покупают. Несмотря на текущие обстоятельства, продолжаются процессы due diligence, оформление договоров купли-продажи. Если сравнить с ситуацией, которая была полгода или год назад, разница в том, что покупатели будут более пристально смотреть на продукт. То есть семь раз отмерят – один раз отрежут».*



Для просмотра видео перейдите [по ссылке](#)

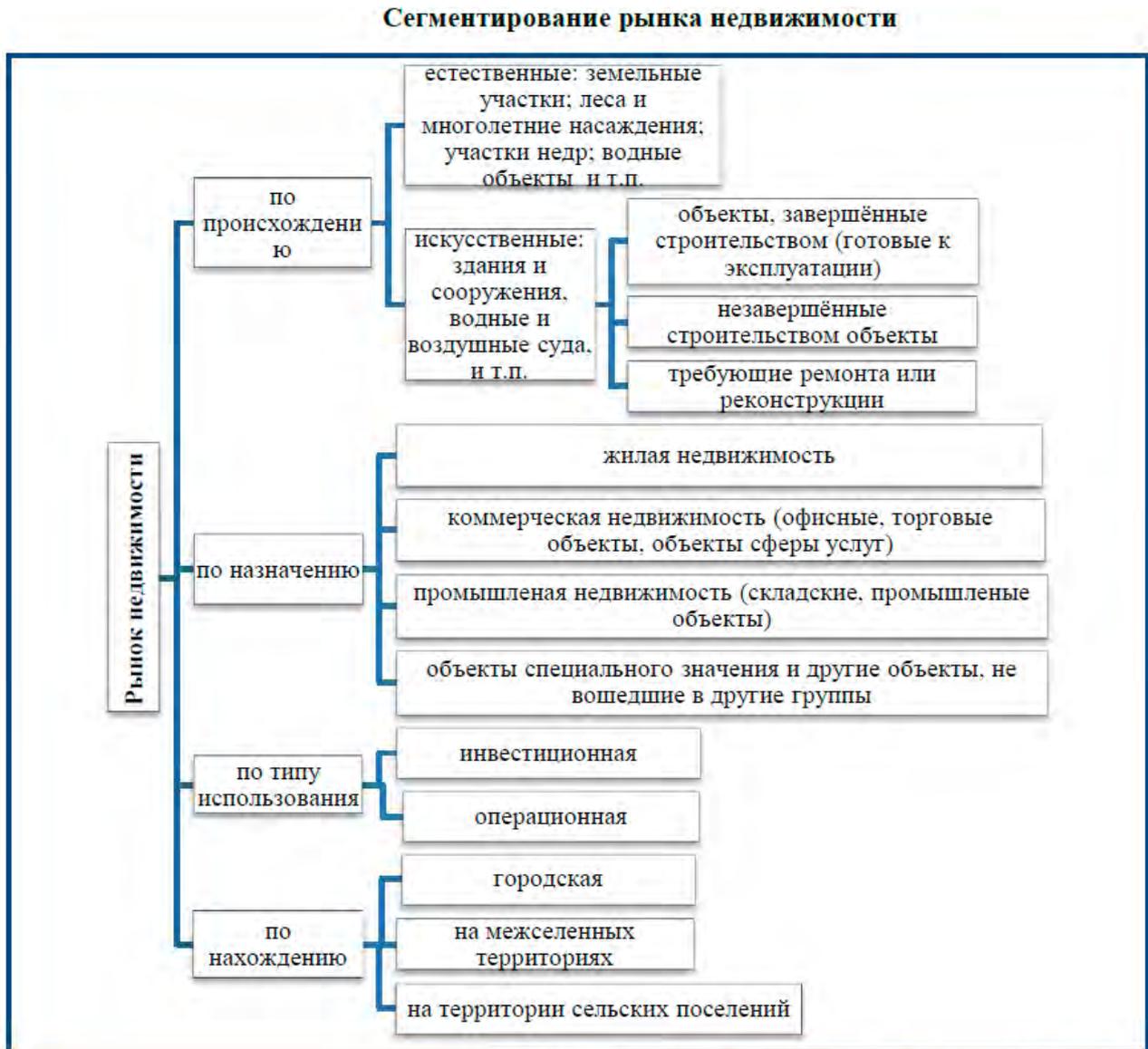
## Рекомендации:

Для собственников – уделить внимание подготовке активов к продаже, в том числе с точки зрения реструктуризации арендных потоков и юридических аспектов.

Источник: <http://cwrussia.ru/>

### 6.3 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.



*Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком*

*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.*

## 6.4 Анализ рынка объекта оценки

### 6.4.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

Как развивался рынок коммерческой недвижимости Самары в этом году? Вместе с экспертами мы выделили пять основных трендов, которые задавали ритм общему развитию всего сегмента. Все эти тенденции – долгоиграющие. Они вполне могут перекочевать в следующий год и получить там новое развитие. Будем наблюдать и делать выводы!

Качественные офисы — нужны!

Важная тенденция уходящего года связана с сегментом офисной недвижимости. Очевидно, что качественные офисные площади демонстрируют положительную динамику спроса. Более того, городу нужны новые объекты в этом формате. Офисные центры классов А и В, расположенные в разных частях города, но в зоне хорошей транспортной доступности и с собственной развитой инфраструктурой, определенно будут востребованы рынком.

«Сегодня все достойные офисные центры Самары демонстрируют хороший процент заполняемости, - отмечает генеральный директор консалтинговой компании REC Никита Петухов. – А это порядка 80-90% занятых площадей. Если офис относится к классу А или В, но при этом имеет проблемы с арендаторами, то проблема кроется в самом объекте, в управлении или инфраструктуре. Все качественные офисные центры сегодня чувствуют себя хорошо. И когда к нам поступает запрос от потенциального арендатора на поиск 500 кв. м в хорошем офисном здании, его объективно сложно удовлетворить. Рынку нужны новые качественные проекты в офисной сфере».

Собственникам пора что-то менять

Много раз в этом году мы писали о помещениях в формате стрит-ритейл, зависших в экспозиции на несколько месяцев. Увы, среди них есть те, которые до сих пор ждут своих арендаторов. Именно ждут, потому что такую стратегию невмешательства выбрали их собственники. Однако время «ленивых» собственников прошло – уверены эксперты.

«Вечная классика стрит-ритейла — торговые помещения на первой линии в локациях с высоким трафиком — не теряла востребованности на протяжении всего текущего года, - говорит генеральный директор компании «Агентство Регионального Развития» Сергей Зенченко. - Ими активно интересовались федеральные продуктовые сети, магазины одежды и обуви». При этом проблема в том, что существенная масса актуальных рыночных предложений – это коммерческие площади, не отвечающие современным требованиям арендаторов и покупателей.

Новым игрокам рынка нужна новая универсальность. Но не все собственники, продавцы и арендодатели, готовы ее предложить. Ведь для этого во многих случаях нужно вложиться в ремонт, осуществить перепланировку, заменить обычные окна на витрины, оборудовать крепкую входную группу... Если владелец коммерческой площади к этому не готов, итог будет один: помещения «висят» в экспозиции по много месяцев.

## Ресторанная сфера будет расширяться

Большинство ярких открытий года в сфере коммерческой недвижимости были ресторанными. Если раньше развитие этого бизнес-сегмента в Самаре было связано с уже сложившимися ресторанными коридорами (например, ресторанный сектор на Дачной), то в этом году заметные премьеры случались и в историческом центре, и на набережной, и в спальных районах.

По мнению экспертов рынка коммерческой недвижимости Самары, ресторанная ниша в городе еще не достигла своего пика и будет продолжать рост. «Ресторанная сфера вполне способна увеличиться еще процентов на 40, и спрос будет, - убежден Никита Петухов. – Безусловно, произойдет это за счет конкуренции с уже имеющимися игроками. В борьбе за посетителей победу одержат проекты с более вкусной едой, более интересными интерьерами, более яркими концепциями».

Сюда же можно отнести заметный рост пекарен, который в 2018 году не заметить было просто невозможно. «Именно рост числа пекарен я бы назвал одной из самых заметных тенденций в самарском стрит-ритейле в 2018 году, - продолжает Сергей Зенченко. - Достаточно посмотреть, как разрослись в Самаре инорегиональные сети и как неплохо чувствуют себя представители местного бизнеса в этой сфере».

Культуру – в массы!

Потихоньку выходят на авансцену мелкие предприниматели из арт-кластера. Дизайнеры одежды и аксессуаров, художники, фотографы, владельцы небольших производств и многие другие представители креативной среды становятся участниками рынка коммерческой недвижимости. Они арендуют площади для работы, экспозиции и продажи своих продуктов. И порой помещения эти располагаются в неожиданных местах. Любимые локации представителей арт-кластера – исторический центр, бывшие производственные площади, чердаки и подвалы. Многие идут в эту реальность из интернета и оттуда же приводят свою аудиторию, которая ценит нестандартность таких решений. Это новое воплощение клиентоориентированности, и этих игроков на рынке коммерческой недвижимости Самары становится все больше.

«Перед стартом работы с такими арендаторами очень важно сесть за стол переговоров и при этом заранее отнестись к ним спокойно, лояльно, - советует Никита Петухов. - Когда к ним перестанут относиться как к обычным арендаторам магазинов, все станет по-другому. У них специфичные запросы: для кого-то помещение можно недоделать, для кого-то не ремонтировать вовсе. С ними непросто: среди них есть ИП-шники и физлица. Но если погрузиться в процесс и найти с ними общий язык, то можно эффективно реализовать самые сложные и бесперспективные, казалось бы, площади. И они будут генерировать поток и приносить прибыль».

Коммерческая «начинка» для проектов благоустройства

Наконец, пятый тренд связан с бизнесом косвенно, но связь эта очевидна. В уходящем году в городе реализовались многие инфраструктурные и социальные проекты – как в формате внутриквартального или районного благоустройства, так и в масштабе всего города. Однако современное и качественное благоустройство сегодня едва ли возможно без коммерческой составляющей.

Очевидно, что городу нужно больше элементов, наполняющих пространства общественного пользования. Если появляются пешеходные и велосипедные дорожки, то должны быть и лавочки с зарядками для мобильных телефонов или бесплатным доступом в интернет. Если сформировано комфортабельное пространство для отдыха и прогулок, то на нем должны появиться современные и качественные фудтраки, точки для перекусов и напитков. Это и есть коммерческое наполнение социальных пространств. Этого объективно не хватает городу, и такая «начинка» способна вывести общественные территории на новый уровень функциональности и дружелюбия по отношению к горожанам.

*Источник: <http://rs63.ru/novosti/56/664833/>*

#### **6.4.2 Средние цены и ставки в течение последних 6-7 месяцев.**

##### **Аренда торговых площадей: средние ставки застыли**

###### **Дёшево:**

В первом квартале 2018 года минимальный размер средней арендной ставки на торговые площади в Самаре установился на отметке около 300 руб./кв. м. Такие предложения можно было найти на городских окраинах - в Кировском районе, на ул. Промышленности. Для сравнения, в конце прошлого года, по данным Территориального агентства оценки, минимальный средний ценник был незначительно ниже, и базировались самые дешёвые предложения в тех же самых локациях.

Актуальные предложения с минимальным ценником на рынке торговой недвижимости можно найти и сегодня. Так, в субаренду можно взять почти 30 кв. м на ул. Гагарина. Площадь с отдельным входом и санузелом предлагается по ставке 363 руб./кв. м.

###### **Дорого:**

Очаги с максимальными арендными ставками по итогам первого квартала текущего года удалось обнаружить в границах улиц Ново-Садовой и Полевой, проспекта Карла Маркса и Московского шоссе, ул. Победы и пр. Кирова. По оценкам аналитиков рынка, максимальные ценовые значения в сегменте торговой аренды стремились к 1000 руб./кв. м.

Ситуация с самыми высокими ставками стабильна: в конце прошлого года усреднённое значение максимальных цен аренды составило 973 руб./кв. м. А вот локации с наиболее высокими ставками на тот момент были другими: например, пересечение ул. Ташкентской с Московским шоссе, ул. XXII-го Партсъезда с ул. Победы и традиционная локация на ул. Ново-Садовой/ Полевой.

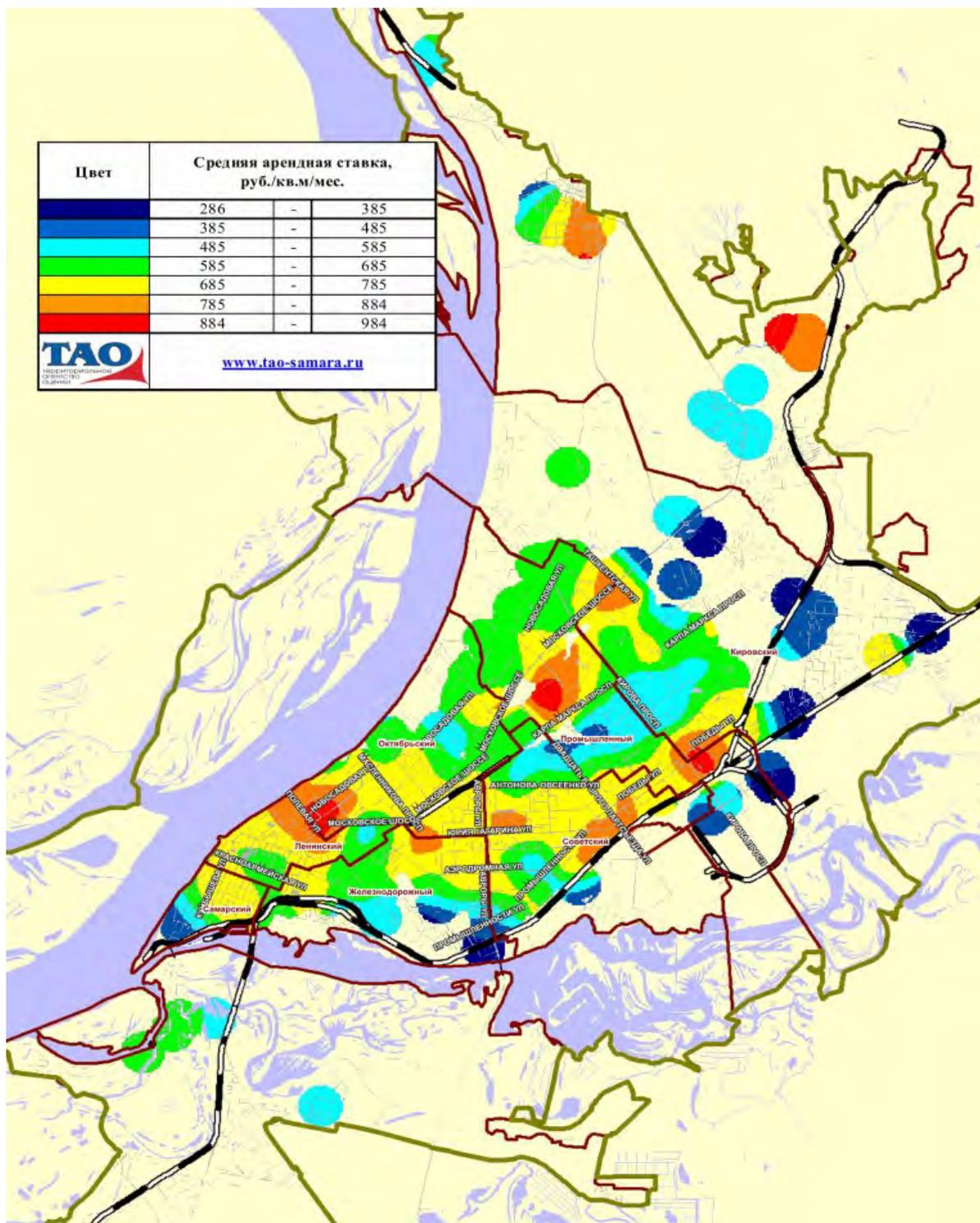
Конечно, 1000 рублей за «квадрат» - это не абсолютный ценовой предел рынка, а лишь усредненный показатель максимальных значений. Одним из самых дорогих актуальных предложений оказалась, например, торговая площадь на ул. Ленинградской, 60. Более 150 кв. м на первой линии пешеходной улицы с витринными окнами и перспективой размещения ресторанного бизнеса можно арендовать за 2266 руб./кв. м.

###### **В среднем:**

Средний диапазон арендных ставок в сегменте торговой недвижимости по итогам первого квартала 2018 года эксперты ТАО определили в границах 585 - 785 руб./кв. м. Именно таких предложений в первые три месяца года на рынке было больше всего. И сосредоточены они

были в самых разных районах города - масса объектов в Советском, Промышленном, Октябрьском и Ленинском районах.

Полгода назад средние арендные ставки находились в тех же значениях - 573-673 руб./кв. м. Очевидно, что именно ценовая «середина» рынка аренды торговой недвижимости, его ядро в последние полгода стоит. Да и сегодня таких предложений на рынке по-прежнему максимально много.



## **Продажа торговых площадей: ценовой минимум вырос, но середина стоит**

### **Дёшево:**

Около трёх месяцев назад минимальный средний ценник продажи торговых площадей установился на 25,8 тыс. руб./кв. м. Самые дешёвые предложения в городе можно было найти в районе ул. Промышленности и за Самаркой. К слову, актуальный рынок за 25-27 тыс. руб./кв. м предлагает целый ряд объектов киоскового типа. Отдельно стоящие магазинчики площадью 70-80 кв. м, расположенные в разных районах города, продаются не очень активно.

Впрочем, по сравнению с декабрем 2017 года, минимальные цены на торговую недвижимость в городе все же заметно выросли. Полгода назад аналитики ТАО фиксировали минимальные отметки цен на 15,8 тыс. руб./кв. м - в локации близ городских границ за Кировским районом.

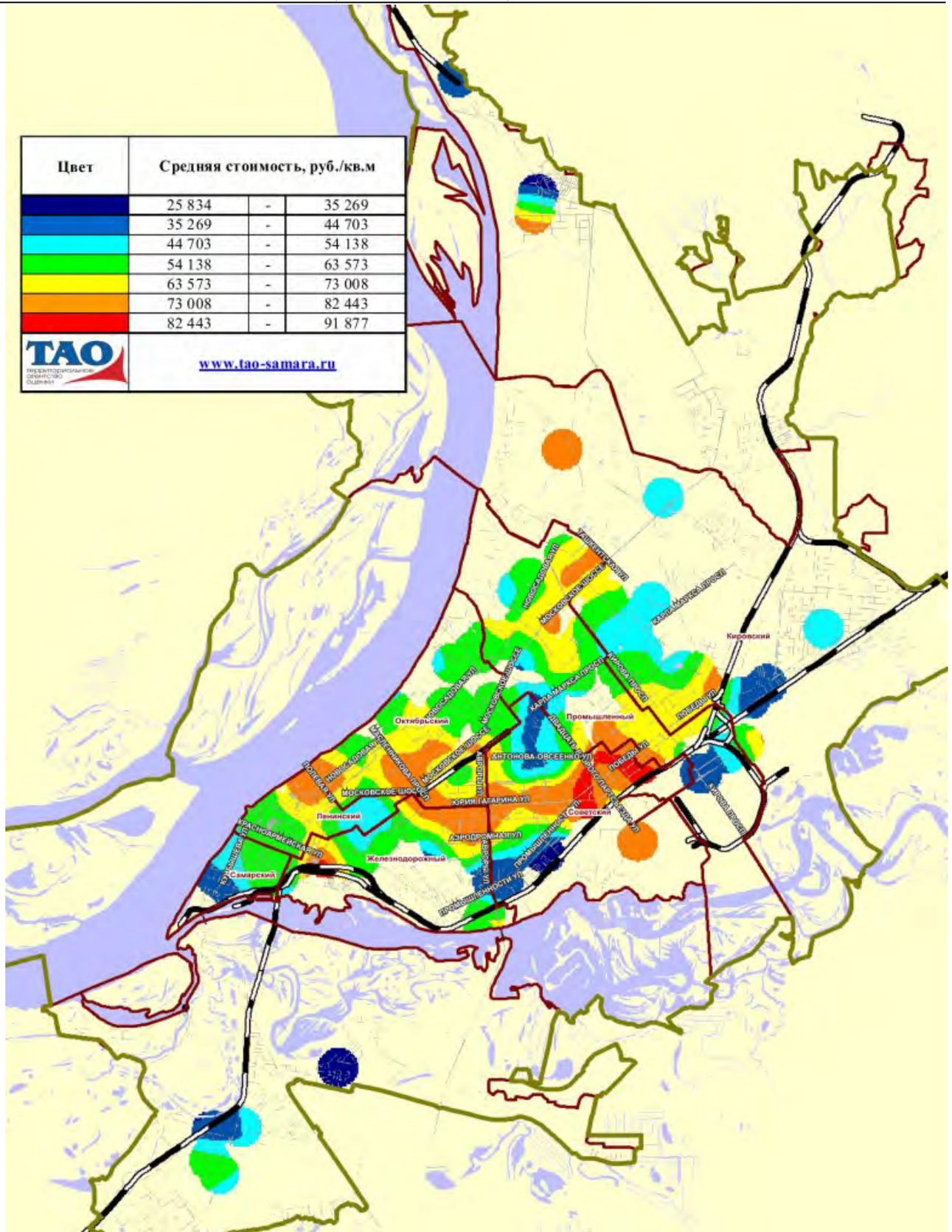
### **Дорого:**

Самые дорогие предложения никуда не делись: они все так же ждут покупателей на разных участках ул. Победы. Максимальные средние ценники в 91,9 тыс. руб./кв. м были зафиксированы здесь по итогам первого квартала 2018 года. В конце 2017 года максимальная средняя стоимость торговой недвижимости в Самаре была чуть ниже - 89 тыс. руб./кв. м, а среди локаций с такими ценами, помимо ул. Победы, были ещё проспект Масленникова и Красноармейская.

И если средний максимальный ценник на торговые площади превышает 90 тыс. руб./кв. м, то стоимость отдельных предложений сегодня (как и всегда) легко выходит за ценовую границу в 100 тысяч рублей за «квадрат». Такие предложения сегодня можно найти в историческом центре — на ул. Молодогвардейской, Самарской, Горького, или в сформированных коридорах городского стрит-ритейла — на ул. Гагарина, Полевой, пр. Масленникова.

### **В среднем:**

А середина рынка продажи торговых площадей тоже «зависла» в диапазоне 54 - 68 тыс. руб./кв. м. И эта ситуация сохраняется как минимум последние полгода. Торговые площади с таким средним ценником можно купить в разных районах города - и в Самарском, и в Кировском. Это тот случай, когда среднюю стоимость на рынке определяет не локация на 100%, а ещё и качественные характеристики самого объекта.



## **Аренда офисных площадей: всеобщая стагнация и старт от 200 рублей**

### **Дешево:**

Минимальная средняя ставка аренды на офисные помещения в течение последних шести месяцев остается неизменной. По данным аналитиков ТАО, самые дешевые офисные площади в первом квартале 2018 года можно было встретить на окраине Кировского района, за ул. Ташкентской или ул. Промышленности. Размер минимальной ставки в среднем составлял чуть больше 200 руб./кв. м, таким же он был в конце прошлого года.

Офисы по ставке 200 рублей за «квадрат» на рынке можно найти и сегодня. Например, за 207 руб./кв. м можно арендовать 40 кв. м в одном из домов жилого района «Волгарь». В помещении уже сделан ремонт, подведены коммуникации — к работе готово.

### **Дорого:**

Самые дорогие ценники по городу в динамике полугодия хоть незначительно, но изменились в меньшую сторону. Так, в конце первого квартала 2018 года верхняя граница средних ставок аренды установилась на отметке в 630 рублей с «квадрата». Для сравнения, в конце прошлого года она фиксировалась на 650 руб./кв. м.

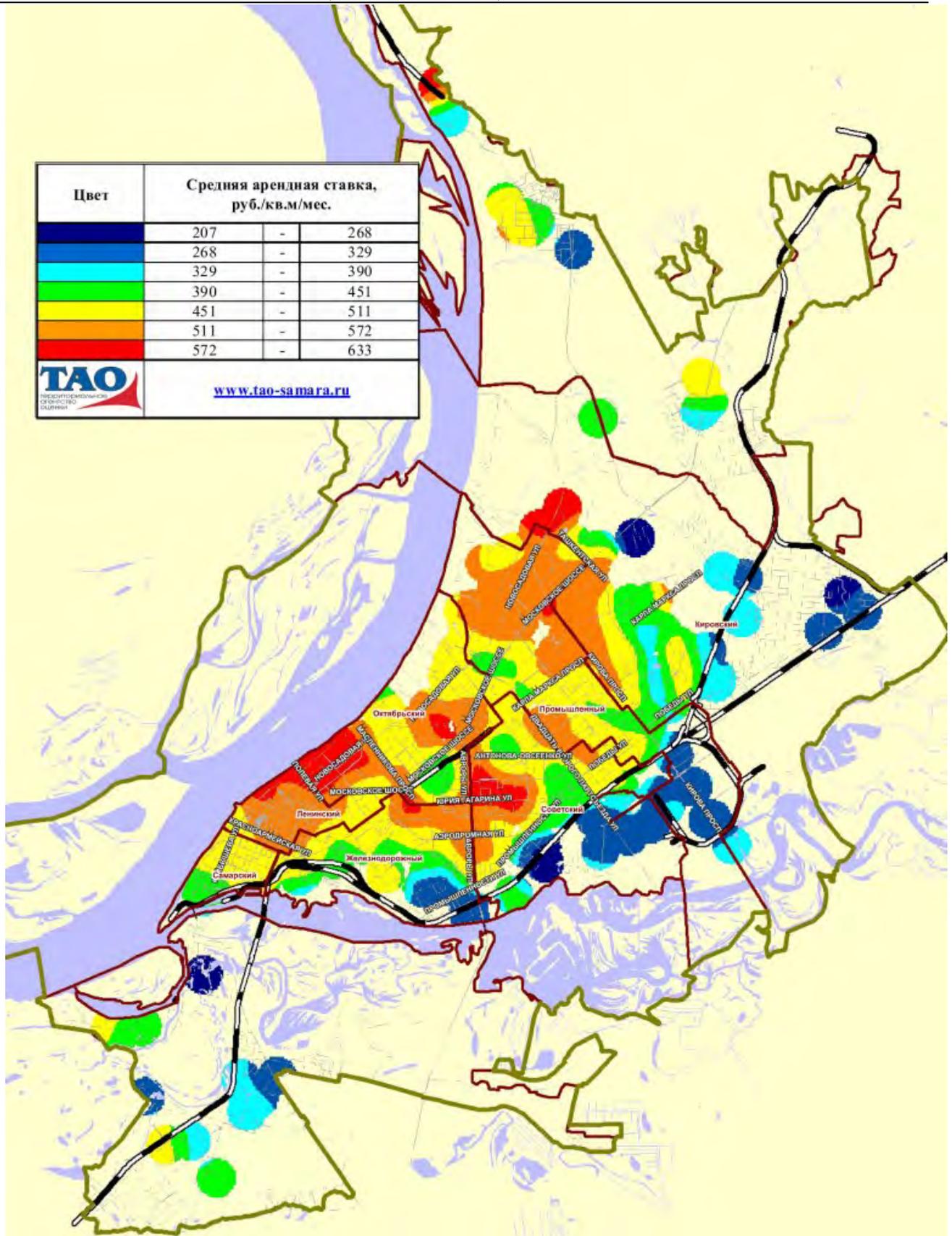
Локациями, где были зафиксированы самые высокие средние ставки, в первом квартале этого года оказались участок в границах ул. Ташкентской, Ново-Садовой и Московского шоссе, а также пересечения ул. Гагарина и Авроры, ул. Ново-Садовой и Полевой. В конце прошлого года ситуация была идентичной: эти же точки на карте города были самыми дорогими с позиции предложений по аренде.

Сегодня единичные арендные ставки на дорогие офисы легко «переваливают» за отметку в 1000 руб./кв. м. Например, 244 кв. м на пересечении Самарской и Полевой можно арендовать за 1200 рублей с «квадрата». Ранее здесь располагался банк, и сейчас собственник очень ждет арендатора именно из этой сферы.

### **В среднем:**

Средний диапазон арендных ставок на самарскую офисную недвижимость в первом квартале 2018 года составлял 450-500 руб./кв. м. И он остается неизменным с конца прошлого года. Объектов по такой цене в городе сдается в аренду больше всего, расположены они в самых разных районах, а особенно много их в Октябрьском, Промышленном и Ленинском.

И сегодня на рынке офисной недвижимости предложений в этом ценовом диапазоне большинство — по нашим подсчетам, примерно треть от общего актуального объема. География столь же пестрая: так, по ставке в 500 руб./кв. м можно арендовать 250 кв. м на ул. Кромской в Кировском районе, а можно — такую же площадь на ул. Санфировой в Октябрьском районе. В обоих случаях — готовые к работе помещения.



## **Продажа офисных площадей: мало объектов с минимальным ценником и много объектов по средней цене**

### **Дешево:**

Средние цены продажи офисной недвижимости в Самаре на протяжении последних полугодия стартуют с 20 тыс. руб./кв. м. По данным аналитиков ТАО, таких предложений на рынке минимум, но они есть. В первом квартале 2018 года подобные объекты встречались на выезде из города по трассе М5 или на городской границе в Кинельском направлении. В конце 2017 года минимальный ценник в 20 тысяч за «квадрат» можно было обнаружить в объектах, расположенных за ул. Ташкентской.

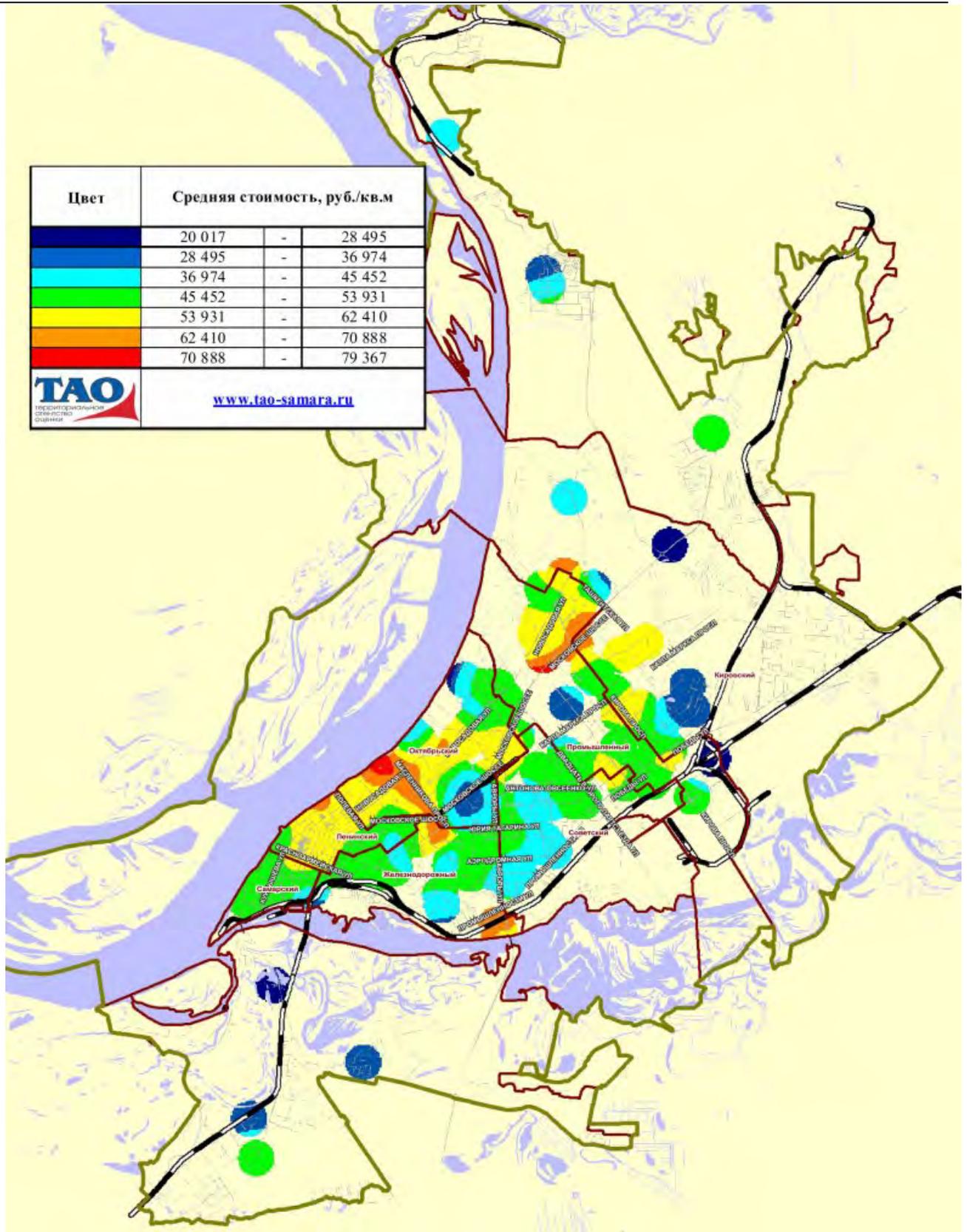
Актуальное лидерство в сегменте самых бюджетных офисных площадей удерживает не только скромная «встройка» на городских окраинах, но и помещения в целом ряде офисных центров. Например, по цене около 20 тысяч за «квадрат» можно купить готовый к работе офис в здании на Революционной, 70.

### **Дорого:**

Самые дорогие офисы в первом квартале 2018 года группировались в границах ул. Ново-Садовой и пр. Масленникова. Верхняя граница стоимости стремилась к 80 тыс. руб./кв. м. А вот в конце прошлого года максимальная средняя стоимость офисных объектов на рынке была ниже — почти 76 тыс. руб./кв. м. Локации с самыми дорогими предложениями были те же — в основном, центр Октябрьского района. Сегодня примером такого предложения может служить офисная площадь на ул. Ново-Садовой, 106м. Офис площадью 208 кв. м с ремонтом и действующим арендатором можно купить за 75 тыс. руб. с «квадрата».

### **В среднем:**

И вновь средний ценовой диапазон на протяжении полугодия демонстрирует стабильность. Предложений в границах 44-54 тыс. руб./кв. м на рынке больше всего, и расположены они в большинстве своем в Промышленном, Октябрьском, Ленинском районах. Реже, но все же встречаются они в Железнодорожном, Советском и Кировском районах. Словом, подавляющая масса рабочих офисов в Самаре продается именно в этих ценовых пределах.



Источник: <http://rs63.ru/novosti/56/664667/>

### 6.4.3 Основные выводы и показатели рынка коммерческой недвижимости г. Самары

Самые дорогие офисы группировались в границах ул. Ново-Садовой и пр. Масленникова. Верхняя граница стоимости стремилась к 80 тыс. руб./кв. м

*Средняя цена отчуждения офисной недвижимости в районе расположения объекта оценки составила 36 974 руб. за 1 кв.м. – 45 452 руб. за 1 кв.м. площади.*

Цвет	Средняя стоимость, руб./кв.м		
	20 017	-	28 495
	28 495	-	36 974
	36 974	-	45 452
	45 452	-	53 931
	53 931	-	62 410
	62 410	-	70 888
	70 888	-	79 367
 <a href="http://www.tao-samara.ru">www.tao-samara.ru</a>			

Источник: <http://rs63.ru/novosti/56/664667//>

*Средняя ставка аренды офисной недвижимости в районе расположения объекта оценки составила 511 руб. за 1 кв.м. в год – 572 руб. за 1 кв.м. площади в год.*

Цвет	Средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.		
	207	-	268
	268	-	329
	329	-	390
	390	-	451
	451	-	511
	511	-	572
	572	-	633
 <a href="http://www.tao-samara.ru">www.tao-samara.ru</a>			

Источник: <http://rs63.ru/novosti/56/664667//>

#### **6.4.4 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.).

#### **6.4.5 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;

#### **6.4.6 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*	<a href="http://www.beboss.ru">http://www.beboss.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
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.	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
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 Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Гореза, 57	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е
8	Площадь, кв.м.	150,60	133,30	552,30	1 438,50	546,10
9	Стоимость, руб. с НДС	5 873 400,00	3 500 000,00	13 059 449,00	53 224 500,00	15 000 000,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
11	Стоимость, руб./кв.м.	39 000,00	26 256,56	23 645,57	37 000,00	27 467,50

12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	32 500,00	21 880,47	19 704,64	30 833,33	22 889,58
13	Состояние	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
14	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
15	Этаж расположения	2	3	4	5	2
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	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения
17	Ссылка на источник	<a href="https://www.beboss.ru/kn/samara/12059">https://www.beboss.ru/kn/samara/12059</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/227724076/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/227724076/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/211459288/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/211459288/</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1438.5_m_989893315">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1438.5_m_989893315</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/229785106/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/229785106/</a>

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

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

#### **6.4.7 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 19 000 руб. за один квадратный метр до 32 500 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 чем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i></p>
Недвижимое имущество	<p>определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i></p>
Движимое имущество	<p>включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i></p>
Основные активы	<p>это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:</p> <p>Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.</p> <p>Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i></p>
Цена	<p>является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы</i></p>

Стоимость	оценки.) является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустрашимое обесценение (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 котироваемыми 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 сравнения 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 не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

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

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

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

## **9 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 является неотъемлемой частью единого, а также не представляют интереса для потенциальных покупателей на рынке, так как фактически не может использоваться с коммерческими целями.

### 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	<b>Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества</b>
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	<b>Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества</b>
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	<b>Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно</b>
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 участниками рынка, как	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	<b>Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-104-10-0520  
 Глава 9 Расчет стоимости: Нежилых помещений кадастровые номера:  
 63:01:0117003:802, 63:01:0117003:833, 63:01:0117003:820  
 Объект оценки: Нежилые помещения

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
	значительное ограничение при совершении сделок				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				
<b>Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки</b>	<b>100,00%</b>				

Источник информации: расчет Оценщика

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 м<sup>2</sup> общей площади.

## 10.1 Объекты-аналоги

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="http://www.beboss.ru">http://www.beboss.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
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.	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
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 Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Гореза, 57	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е
8	Площадь, кв.м.	150,60	133,30	552,30	1 438,50	546,10
9	Стоимость, руб. с НДС	5 873 400,00	3 500 000,00	13 059 449,00	53 224 500,00	15 000 000,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
11	Стоимость, руб./кв.м.	39 000,00	26 256,56	23 645,57	37 000,00	27 467,50
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	32 500,00	21 880,47	19 704,64	30 833,33	22 889,58
13	Состояние	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)

14	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
15	Этаж расположения	2	3	4	5	2
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	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения	Расположение внутри здания, отдельный вход с этажа расположения
17	Ссылка на источник	<a href="https://www.beboss.ru/kn/samara/12059">https://www.beboss.ru/kn/samara/12059</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/227724076/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/227724076/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/211459288/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/211459288/</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1438.5_m_989893315">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1438.5_m_989893315</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/229785106/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/229785106/</a>

**\*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 – 2018» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 168, корректировка на уторгование для объектов недвижимости из доверительного интервала составляет 9,9-10,8% в меньшую сторону.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
 Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы	9,8%	9,1%	10,4%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Лейфера Л.А.

Учитывая вышеизложенное Оценщик принимает размер корректировки на торг. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 168 поправка составит **-10,30%** как среднее значение.

#### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Май 2020 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

#### Корректировка на местоположение объекта

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

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 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера рис. 48, корректировка рассчитывается по данной зависимости:

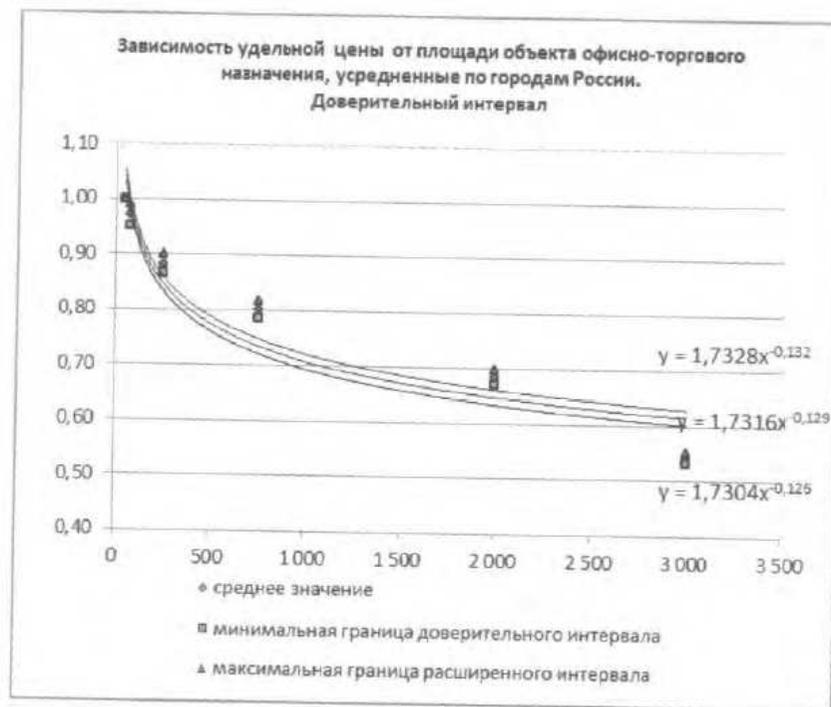


Рис. 48<sup>12</sup>

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

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

### Корректировка на состояние отделки объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки.  
 Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера

### Матрицы коэффициентов

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

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

### Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от этажа расположения объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 112, корректировка рассчитывается по данной зависимости:

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Анализ объектов – аналогов, а так же проведенный Оценщиком анализ рынка объекта оценки показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины, существенно не изменяющую в зависимости от этажа расположения объекта. Введение корректировки не требуется.

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

№	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 Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 57	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		5 873 400	3 500 000	13 059 449	53 224 500	15 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	1 190,30	150,60	133,30	552,30	1 438,50	546,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		<b>39 000,00</b>	<b>26 256,56</b>	<b>23 645,57</b>	<b>37 000,00</b>	<b>27 467,50</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>32 500,00</b>	<b>21 880,47</b>	<b>19 704,64</b>	<b>30 833,33</b>	<b>22 889,58</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>25 561,60</b>				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>22,38%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		32 500,00	21 880,47	19 704,64	30 833,33	22 889,58
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-10,30%</b>	<b>-10,30%</b>	<b>-10,30%</b>	<b>-10,30%</b>	<b>-10,30%</b>

	Корректировка ед. цены		-3 347,50	-2 253,69	-2 029,58	-3 175,83	-2 357,63
	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 626,78	17 675,06	27 657,50	20 531,95
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 626,78	17 675,06	27 657,50	20 531,95
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 626,78	17 675,06	27 657,50	20 531,95
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	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 Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 57	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 626,80	17 675,10	27 657,50	20 532,00
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	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		29 152,50	19 626,80	17 675,10	27 657,50	20 532,00
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 190,30	150,6	133,3	552,3	1 438,5	546,1
	свободный член	1,7316	1,7316	1,7316	1,7316	1,7316	1,7316
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,6945	0,9068	0,9212	0,7668	0,6778	0,7680
	Корректировка		<b>-23,41%</b>	<b>-24,61%</b>	<b>-9,43%</b>	<b>2,46%</b>	<b>-9,57%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-6 824,60</b>	<b>-4 830,16</b>	<b>-1 666,76</b>	<b>680,37</b>	<b>-1 964,91</b>
	Скорректированная ед. цена		22 327,90	14 796,64	16 008,34	28 337,87	18 567,09
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)			
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>-3 107,29</b>	<b>-3 361,75</b>	<b>-5 950,95</b>	<b>-3 899,09</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>22 327,90</b>	<b>11 689,35</b>	<b>12 646,59</b>	<b>22 386,92</b>	<b>14 668,00</b>
<b>14</b>	<b>Этаж расположения</b>	4	2	3	4	5	2
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>22 327,90</b>	<b>11 689,35</b>	<b>12 646,59</b>	<b>22 386,92</b>	<b>14 668,00</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>16 743,75</b>				
<b>15</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>31,27%</b>				
<b>16</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	14,00	2	3	3	3	3
<b>17</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-10 172,1</b>	<b>-10 191,1</b>	<b>-7 058,1</b>	<b>-8 446,4</b>	<b>-8 221,6</b>

<b>18</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-26,08%</b>	<b>-38,81%</b>	<b>-29,85%</b>	<b>-22,83%</b>	<b>-29,93%</b>
		1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
		25,69	6,993	4,673	4,673	4,673	4,673
<b>19</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,272</b>	<b>0,182</b>	<b>0,182</b>	<b>0,182</b>	<b>0,182</b>
<b>20</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>6 073,19</b>	<b>2 127,46</b>	<b>2 301,68</b>	<b>4 074,42</b>	<b>2 669,58</b>
<b>21</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>17 246,33</b>					

### 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 Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 57	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		5 873 400	3 500 000	13 059 449	53 224 500	15 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	150,60	150,60	133,30	552,30	1 438,50	546,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		39 000,00	26 256,56	23 645,57	37 000,00	27 467,50
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		32 500,00	21 880,47	19 704,64	30 833,33	22 889,58
5	Среднее значение, руб./кв.м		25 561,60				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>22,38%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		32 500,00	21 880,47	19 704,64	30 833,33	22 889,58
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%

	Корректировка ед. цены		-3 347,50	-2 253,69	-2 029,58	-3 175,83	-2 357,63
	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 626,78	17 675,06	27 657,50	20 531,95
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 626,78	17 675,06	27 657,50	20 531,95
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 626,78	17 675,06	27 657,50	20 531,95
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	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 Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 57	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 626,80	17 675,10	27 657,50	20 532,00
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	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		29 152,50	19 626,80	17 675,10	27 657,50	20 532,00
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	150,60	150,6	133,3	552,3	1 438,5	546,1
	свободный член	1,7316	1,7316	1,7316	1,7316	1,7316	1,7316
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,9068	0,9068	0,9212	0,7668	0,6778	0,7680
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>-1,56%</b>	<b>18,26%</b>	<b>33,79%</b>	<b>18,07%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>-306,18</b>	<b>3 227,47</b>	<b>9 345,47</b>	<b>3 710,13</b>
	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 320,62	20 902,57	37 002,97	24 242,13
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)			
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>-4 057,33</b>	<b>-4 389,54</b>	<b>-7 770,62</b>	<b>-5 090,85</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>29 152,50</b>	<b>15 263,29</b>	<b>16 513,03</b>	<b>29 232,35</b>	<b>19 151,28</b>
<b>14</b>	<b>Этаж расположения</b>	6	2	3	4	5	2
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>29 152,50</b>	<b>15 263,29</b>	<b>16 513,03</b>	<b>29 232,35</b>	<b>19 151,28</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>21 862,49</b>				
<b>15</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>31,27%</b>				
<b>16</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	13,00	1	3	3	3	3
<b>17</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-3 347,5</b>	<b>-6 617,2</b>	<b>-3 191,6</b>	<b>-1 601,0</b>	<b>-3 738,3</b>

<b>18</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-8,58%</b>	<b>-25,20%</b>	<b>-13,50%</b>	<b>-4,33%</b>	<b>-13,61%</b>
		1,00	0,077	0,231	0,231	0,231	0,231
		30,30	12,987	4,329	4,329	4,329	4,329
<b>19</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,429</b>	<b>0,143</b>	<b>0,143</b>	<b>0,143</b>	<b>0,143</b>
<b>20</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>12 506,42</b>	<b>2 182,65</b>	<b>2 361,36</b>	<b>4 180,23</b>	<b>2 738,63</b>
<b>21</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>23 969,29</b>					

### 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 Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 57	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		5 873 400	3 500 000	13 059 449	53 224 500	15 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	53,30	150,60	133,30	552,30	1 438,50	546,10
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		39 000,00	26 256,56	23 645,57	37 000,00	27 467,50
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		32 500,00	21 880,47	19 704,64	30 833,33	22 889,58
5	Среднее значение, руб./кв.м		25 561,60				
	Коэффициент вариации		22,38%				
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	21 880,47	19 704,64	30 833,33	22 889,58
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
	Корректировка ед. цены		-3 347,50	-2 253,69	-2 029,58	-3 175,83	-2 357,63

	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 626,78	17 675,06	27 657,50	20 531,95
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 626,78	17 675,06	27 657,50	20 531,95
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 626,78	17 675,06	27 657,50	20 531,95
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	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 Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 57	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 152,50	19 626,80	17 675,10	27 657,50	20 532,00
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	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		29 152,50	19 626,80	17 675,10	27 657,50	20 532,00

<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	53,30	150,6	133,3	552,3	1 438,5	546,1
	свободный член	1,7316	1,7316	1,7316	1,7316	1,7316	1,7316
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	1,0368	0,9068	0,9212	0,7668	0,6778	0,7680
	Корректировка		<b>14,34%</b>	<b>12,55%</b>	<b>35,21%</b>	<b>52,97%</b>	<b>35,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>4 180,47</b>	<b>2 463,16</b>	<b>6 223,40</b>	<b>14 650,18</b>	<b>7 186,20</b>
	Скорректированная ед. цена		33 332,97	22 089,96	23 898,50	42 307,68	27 718,20
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)			
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>-4 638,89</b>	<b>-5 018,69</b>	<b>-8 884,61</b>	<b>-5 820,82</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>33 332,97</b>	<b>17 451,07</b>	<b>18 879,81</b>	<b>33 423,07</b>	<b>21 897,38</b>
<b>14</b>	<b>Этаж расположения</b>	6	2	3	4	5	2
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>33 332,97</b>	<b>17 451,07</b>	<b>18 879,81</b>	<b>33 423,07</b>	<b>21 897,38</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>24 996,86</b>				
<b>15</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>31,27%</b>				
<b>16</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	14,00	2	3	3	3	3
<b>17</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>833,0</b>	<b>-4 429,4</b>	<b>-824,8</b>	<b>2 589,7</b>	<b>-992,2</b>

18	Относительная величина внесенных корректировок		2,14%	-16,87%	-3,49%	7,00%	-3,61%
		1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
		25,69	6,993	4,673	4,673	4,673	4,673
19	Удельный вес	1,00	0,272	0,182	0,182	0,182	0,182
20	Удельная стоимость		9 066,57	3 176,09	3 436,13	6 083,00	3 985,32
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	25 747,11					

### 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 <sup>2</sup> 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	17 246,33	1,00	1 190,30	20 528 306,60
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	23 969,29	1,00	150,60	3 609 775,07
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	25 747,11	1,00	53,30	1 372 320,96
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
	<b>Итого:</b>			<b>1995,60</b>				<b>25 510 405,63</b>

\* 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.

**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 21 мая 2020 года без НДС составляет:**

**25 510 405,63 руб. (Двадцать пять миллионов пятьсот десять тысяч четыреста пять рублей 63 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*	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
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.	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020	Май 2020
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Тореза, 1А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 15к2	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Тореза, 9
8	Площадь, кв.м.	684,00	576,00	146,00	570,00	600,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	6 600,00	3 000,00	5 520,00	4 680,00	7 200,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	5 500,00	3 000,00	5 520,00	3 900,00	6 000,00
12	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи
13	Этаж расположения	4	5	5	2	5

14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
15	Функциональное назначение	Свободное (офисное)				
16	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/229875419/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/229875419/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/231589280/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/231589280/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/171216666/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/171216666/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/229785497/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/229785497/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/222298020/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/222298020/</a>

**\*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 – 2018» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 168 корректировка составляет, корректировка на уторгование для объектов недвижимости составляет 8,6-9,7% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-9,20%**.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость,	11,0%	10,4%	11,7%

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

### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – май 2020г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

### Корректировка на местоположение объекта

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

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

### Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера рис. 56, корректировка рассчитывается по данной зависимости:

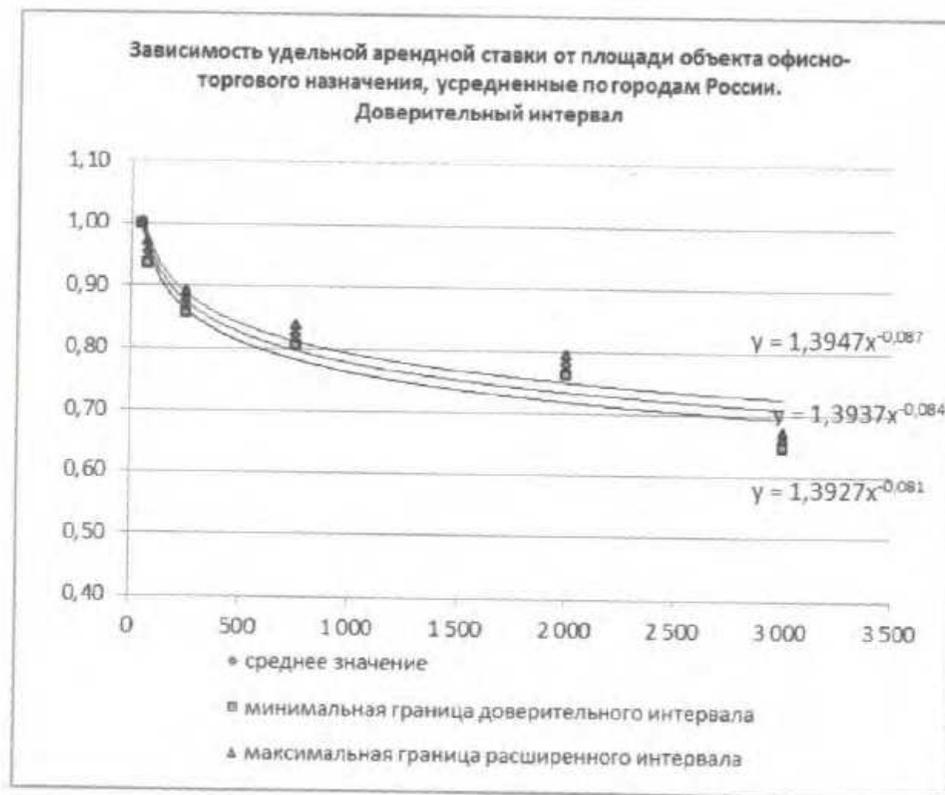


Рис. 56<sup>20</sup>

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

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

### Корректировка на состояние отделки объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

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

### Корректировка на этаж расположения

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от этажа расположения объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 112, корректировка рассчитывается по данной зависимости:

Таблица 112

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Анализ объектов – аналогов, а так же проведенный Оценщиком анализ рынка объекта оценки показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины, существенно не изменяющую в зависимости от этажа расположения объекта. Введение корректировки не требуется.

### 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 – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 167, величина коммунальных расходов для составляет:

4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	22%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		20%	Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

### 11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> 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. Гагарина, ул. Мориса Гореза, 1А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 15к2	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Гореза, 9
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		6 600	3 000	5 520	4 680	7 200
3	Площадь объекта, кв.м	1 190,30	684,00	576,00	146,00	570,00	600,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		<b>6 600,00</b>	<b>3 000,00</b>	<b>5 520,00</b>	<b>4 680,00</b>	<b>7 200,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>5 500,00</b>	<b>3 000,00</b>	<b>5 520,00</b>	<b>3 900,00</b>	<b>6 000,00</b>
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи
	Доля затрат		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 545,60</b>	<b>0,00</b>	<b>480,00</b>
	Базовая ставка		<b>5 500,00</b>	<b>3 000,00</b>	<b>3 974,40</b>	<b>3 900,00</b>	<b>5 520,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 378,88</b>				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>25,16%</b>				
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		5 500,00	3 000,00	3 974,40	3 900,00	5 520,00
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-506,00	-276,00	-365,64	-358,80	-507,84
	Скорректированная ед. цена		4 994,00	2 724,00	3 608,76	3 541,20	5 012,16
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 994,00	2 724,00	3 608,76	3 541,20	5 012,16
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 994,00	2 724,00	3 608,76	3 541,20	5 012,16
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Гореза, 1А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 15к2	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Гореза, 9

	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		4 994,00	2 724,00	3 608,80	3 541,20	5 012,20
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	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		4 994,00	2 724,00	3 608,80	3 541,20	5 012,20
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	1 190,30	684,0	576,0	146,0	570,0	600,0
	свободный член	1,3937	1,3937	1,3937	1,3937	1,3937	1,3937
	степень	-0,0840	-0,0840	-0,0840	-0,0840	-0,0840	-0,0840
	у	0,7688	0,8054	0,8171	0,9170	0,8179	0,8143
	Корректировка		-4,54%	-5,91%	-16,16%	-6,00%	-5,59%
	Корректировка ед. цены		-226,73	-160,99	-583,18	-212,47	-280,18
	Скорректированная ед. цена		4 767,27	2 563,01	3 025,62	3 328,73	4 732,02
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 767,27	2 563,01	3 025,62	3 328,73	4 732,02
<b>14</b>	<b>Этаж расположения</b>	4	4	5	5	2	5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 767,27	2 563,01	3 025,62	3 328,73	4 732,02

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>3 683,33</b>				
<b>15</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>27,45%</b>				
<b>16</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	15,00	3	3	3	3	3
<b>17</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-732,7</b>	<b>-437,0</b>	<b>-948,8</b>	<b>-571,3</b>	<b>-788,0</b>
<b>18</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-11,10%</b>	<b>-14,57%</b>	<b>-17,19%</b>	<b>-12,21%</b>	<b>-10,94%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>19</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>20</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>953,45</b>	<b>512,60</b>	<b>605,12</b>	<b>665,75</b>	<b>946,40</b>
<b>21</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>3 683,32</b>					

### 11.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> 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. Гагарина, ул. Мориса Гореза, 1А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 15к2	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Гореза, 9
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		6 600	3 000	5 520	4 680	7 200
3	Площадь объекта, кв.м	150,60	684,00	576,00	146,00	570,00	600,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		<b>6 600,00</b>	<b>3 000,00</b>	<b>5 520,00</b>	<b>4 680,00</b>	<b>7 200,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>5 500,00</b>	<b>3 000,00</b>	<b>5 520,00</b>	<b>3 900,00</b>	<b>6 000,00</b>
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи
	Доля затрат		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 545,60</b>	<b>0,00</b>	<b>480,00</b>
	Базовая ставка		<b>5 500,00</b>	<b>3 000,00</b>	<b>3 974,40</b>	<b>3 900,00</b>	<b>5 520,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 378,88</b>				
	Коэффициент вариации		<b>25,16%</b>				
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		5 500,00	3 000,00	3 974,40	3 900,00	5 520,00
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-506,00	-276,00	-365,64	-358,80	-507,84
	Скорректированная ед. цена		4 994,00	2 724,00	3 608,76	3 541,20	5 012,16
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 994,00	2 724,00	3 608,76	3 541,20	5 012,16
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 994,00	2 724,00	3 608,76	3 541,20	5 012,16
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Гореза, 1А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 15к2	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Гореза, 9

	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		4 994,00	2 724,00	3 608,80	3 541,20	5 012,20
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	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		4 994,00	2 724,00	3 608,80	3 541,20	5 012,20
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	150,60	684,0	576,0	146,0	570,0	600,0
	свободный член	1,3937	1,3937	1,3937	1,3937	1,3937	1,3937
	степень	-0,0840	-0,0840	-0,0840	-0,0840	-0,0840	-0,0840
	у	0,9146	0,8054	0,8171	0,9170	0,8179	0,8143
	Корректировка		13,56%	11,93%	-0,26%	11,82%	12,32%
	Корректировка ед. цены		677,19	324,97	-9,38	418,57	617,50
	Скорректированная ед. цена		5 671,19	3 048,97	3 599,42	3 959,77	5 629,70
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 671,19	3 048,97	3 599,42	3 959,77	5 629,70
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	6	4	5	5	2	5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 671,19	3 048,97	3 599,42	3 959,77	5 629,70

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 381,81</b>				
14	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>27,45%</b>				
15	<b>Число внесенных корректировок</b>	15,00	3	3	3	3	3
16	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		171,2	49,0	-375,0	59,8	109,7
17	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		2,59%	1,63%	-6,79%	1,28%	1,52%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	<b>Удельный вес</b>	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	<b>Удельная стоимость</b>		1 134,24	609,79	719,88	791,95	1 125,94
20	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>4 381,80</b>					

### 11.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> 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. Гагарина, ул. Мориса Гореза, 1А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 15к2	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Гореза, 9
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		6 600	3 000	5 520	4 680	7 200
3	Площадь объекта, кв.м	53,30	684,00	576,00	146,00	570,00	600,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		<b>6 600,00</b>	<b>3 000,00</b>	<b>5 520,00</b>	<b>4 680,00</b>	<b>7 200,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>5 500,00</b>	<b>3 000,00</b>	<b>5 520,00</b>	<b>3 900,00</b>	<b>6 000,00</b>
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы	Базовая ставка	Включены коммунальные платежи
	Доля затрат		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 545,60</b>	<b>0,00</b>	<b>480,00</b>
	Базовая ставка		<b>5 500,00</b>	<b>3 000,00</b>	<b>3 974,40</b>	<b>3 900,00</b>	<b>5 520,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 378,88</b>				
	Коэффициент вариации		<b>25,16%</b>				
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		5 500,00	3 000,00	3 974,40	3 900,00	5 520,00
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-506,00	-276,00	-365,64	-358,80	-507,84
	Скорректированная ед. цена		4 994,00	2 724,00	3 608,76	3 541,20	5 012,16
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 994,00	2 724,00	3 608,76	3 541,20	5 012,16
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 994,00	2 724,00	3 608,76	3 541,20	5 012,16
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Гореза, 1А	Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 15к2	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 82А	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Гореза, 9

	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		4 994,00	2 724,00	3 608,80	3 541,20	5 012,20
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	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		4 994,00	2 724,00	3 608,80	3 541,20	5 012,20
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	53,30	684,0	576,0	146,0	570,0	600,0
	свободный член	1,3937	1,3937	1,3937	1,3937	1,3937	1,3937
	степень	-0,0840	-0,0840	-0,0840	-0,0840	-0,0840	-0,0840
	у	0,9980	0,8054	0,8171	0,9170	0,8179	0,8143
	Корректировка		23,91%	22,14%	8,83%	22,02%	22,56%
	Корректировка ед. цены		1 194,07	603,09	318,66	779,77	1 130,75
	Скорректированная ед. цена		6 188,07	3 327,09	3 927,46	4 320,97	6 142,95
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 188,07	3 327,09	3 927,46	4 320,97	6 142,95
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	6	4	5	5	2	5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 188,07	3 327,09	3 927,46	4 320,97	6 142,95

	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 781,31</b>				
14	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>27,45%</b>				
15	<b>Число внесенных корректировок</b>	15,00	3	3	3	3	3
16	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>688,1</b>	<b>327,1</b>	<b>-46,9</b>	<b>421,0</b>	<b>623,0</b>
17	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>10,43%</b>	<b>10,90%</b>	<b>-0,85%</b>	<b>9,00%</b>	<b>8,65%</b>
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
19	<b>Удельная стоимость</b>		<b>1 237,61</b>	<b>665,42</b>	<b>785,49</b>	<b>864,19</b>	<b>1 228,59</b>
20	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>4 781,30</b>					

### 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 – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 74, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 74

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.).			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Ростов-на-Дону	2,4%	0,6%   4,2%
2	Краснодар	3,1%	1,4%   4,8%
3	Москва	-	-   -
4	Уфа	3,2%	1,9%   4,5%
5	Красноярск	-	-   -
6	Екатеринбург	3,2%	1,1%   5,2%
7	Ставрополь	-	-   -
8	Новосибирск	-	-   -
9	Тула	3,0%	1,1%   4,9%
10	Санкт-Петербург	2,7%	1,2%   4,1%
11	Саратов	4,7%	3,4%   5,9%
12	Хабаровск	2,9%	1,3%   4,4%
13	Иркутск	3,2%	1,9%   4,4%
14	Челябинск	3,3%	1,6%   5,0%
15	Самара	2,7%	1,0%   4,4%
16	Московская область	-	-   -

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл. 74.

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 – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 5, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 7,5-15,6%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 11,6% как среднее значение.

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%	15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%	15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.5.

## 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 пролетов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.

3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.

3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

#### 4. Кровли и покрытия:

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

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

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

4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.

4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.

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

4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.

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

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

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

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

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

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

#### 5. Перекрытия и полы:

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

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

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

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

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

#### 6. Окна, двери и ворота:

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

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

10. Центральное отопление:

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

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

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

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

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

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

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

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

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

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

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

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

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

- 12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.
- 12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
- 12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
- 12.5. Замена небольших участков трубопроводов.
- 12.6. Ремонт и замена арматуры.
- 12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).
- 13. Горячее водоснабжение:
  - 13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
  - 13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
  - 13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".
- 14. Электроосвещение и связь:
  - 14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
  - 14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
  - 14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
  - 14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.
- 15. Автомобильные пути:
  - 15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
  - 15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.
  - 15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
  - 15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»:

## Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)



- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений)

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielт, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,35	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,38	0,27
3	Складские помещения и здания	0,15	0,31	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,39	0,24

Назад

Вперед

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

## 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 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRielт на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

← Назад

Общая информация — Контакты    Правовая информация    Авторизация / полный доступ    Оформить/продлить подписку    Сроки действия подписки

Вперед →

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 – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 74, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 74

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.).				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	2,4%	0,6%	4,2%
2	Краснодар	3,1%	1,4%	4,8%
3	Москва	-	-	-
4	Уфа	3,2%	1,9%	4,5%
5	Красноярск	-	-	-
6	Екатеринбург	3,2%	1,1%	5,2%
7	Ставрополь	-	-	-
8	Новосибирск	-	-	-
9	Тула	3,0%	1,1%	4,9%
10	Санкт-Петербург	2,7%	1,2%	4,1%
11	Саратов	4,7%	3,4%	5,9%
12	Хабаровск	2,9%	1,3%	4,4%
13	Иркутск	3,2%	1,9%	4,4%
14	Челябинск	3,3%	1,6%	5,0%
15	Самара	2,7%	1,0%	4,4%
16	Московская область	-	-	-

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,70%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,70%.

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

## 11.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

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	3 683,32	3 782,77	3 884,90	3 989,79	4 097,51
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	4 381,80	4 500,11	4 621,61	4 746,39	4 874,54
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	4 781,30	4 910,40	5 042,98	5 179,14	5 318,98
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>5 298 998,17</b>	<b>5 442 072,02</b>	<b>5 589 001,77</b>	<b>5 739 901,53</b>	<b>5 894 873,51</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	614 683,79	631 280,35	648 324,21	665 828,58	683 805,33
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>4 684 314,38</b>	<b>4 810 791,67</b>	<b>4 940 677,56</b>	<b>5 074 072,95</b>	<b>5 211 068,18</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>1 264 764,88</i>	<i>1 298 913,75</i>	<i>1 333 982,94</i>	<i>1 369 999,70</i>	<i>1 406 988,41</i>
Операционные расходы	1 264 764,88	1 298 913,75	1 333 982,94	1 369 999,70	1 406 988,41
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>3 419 549,50</b>	<b>3 511 877,92</b>	<b>3 606 694,62</b>	<b>3 704 073,25</b>	<b>3 804 079,77</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,70%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,930	0,804	0,694	0,600	0,558
Текущая стоимость денежного потока, руб.	3 180 181	2 823 550	2 503 046	2 222 444	
Сумма текущих стоимостей	10 729 221,00				
Ставка капитализации, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	29 262 152,08				
Текущая стоимость реверсии, руб.	16 328 280,86				
Сумма текущих стоимостей	27 057 501,86				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>27 057 501,86</b>				

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 21 мая 2020 года без НДС составляет:

**27 057 501,86 руб. (Двадцать семь миллионов пятьдесят семь тысяч пятьсот один рубль 86 копеек)**

## 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	25 510 405,63	0,5	12 755 202,82
Доходный	27 057 501,86	0,5	13 528 750,93
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб.</b>			<b>26 283 953,75</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно (с учетом 1 рубля за позицию)</b>			<b>26 284 003,00</b>

**Справедливая стоимость объекта оценки без учета особенностей фактического использования, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, на 21 мая 2020 года без НДС округленно составляет:**

**26 284 003,00 (Двадцать шесть миллионов двести восемьдесят 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	21 151 000,00
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	3 719 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 414 000,00
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
<b>Итого:</b>				<b>1 995,60</b>		<b>26 284 003,00</b>

## 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 21 мая 2020 года и представлена в Отчете об оценке 800-104-10-0520 от 21 мая 2020 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 расчетов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения справедливой стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 21 мая 2020 года без НДС округленно составляет:

**26 284 003,00 руб. (Двадцать шесть миллионов двести восемьдесят четыре тысячи три рубля 00 копеек)<sup>4</sup>**

**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	21 151 000,00

<sup>4</sup> 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);

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	3 719 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0117003:825	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	1 414 000,00
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
<b>Итого:</b>				<b>1 995,60</b>		<b>26 284 003,00</b>

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 110, январь 2020 года;  
Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера  
Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №25, 2020 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



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

16.01.2020 № 07-00172/20

на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

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

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Начальник Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна  
(495) 531-08-00 (11-93)  
отпечатано в 1-м экземпляре



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.01.2020 №42-01/20

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

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

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

(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 **16.01.2020**

Дата составления выписки **16.01.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772375339166

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3294-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

**Сведения о квалификационных аттестатах**

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



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





## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.01.2020 №43-01/20

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

(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 16.01.2020

Дата составления выписки 16.01.2020

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Муратов Алексей Сергеевич**

ИНН 503220180439

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3295-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



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



## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**№ 433-059700/16**

«21» сентября 2016

г. Москва

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

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

Страхователь

1

Страховщик

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

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

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

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

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

## 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

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

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

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

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

## 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

## 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

## 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

## 11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

Страхователь

2

Страховщик

**(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА):**

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

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

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

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

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

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

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

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ОКБС»**

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



**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

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



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**  
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиный парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Филатов Владимир Дмитриевич**

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**

**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: \_\_\_\_\_

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



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-022694/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**  
Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 300.000,- (Триста тысяч)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,-(Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г.  
- второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь

Страховщик

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2020г.

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

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

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

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

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



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**  
**К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-022694/16**

«03» апреля 2018 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Муратов Алексей Сергеевич, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-022694/16 от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 9.1. Раздела «Лимит ответственности Страховщика» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
9.1.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «16» мая 2016 года по «03» апреля 2018 года устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
9.1.2 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «04» апреля 2018 года по «15» мая 2021 года устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».
2. Пункт 11.1. Раздела «Страховая премия» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
«11.1. 77.100,- (Семьдесят семь тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2016г.;  
- второй платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2017г.;  
- третий платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2018г.;  
- четвертый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2019г.;  
- пятый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2020г.».
3. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «13» апреля 2018 года.  
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» апреля 2018 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_

СТРАХОВЩИК  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 6457000-3/18 от 20.11.2018 г.)

Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом, подписано 23.04.2019 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

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

000381 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

  
А.С. Бункин

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

000732 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2

« 19 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

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

от « 19 » октября 20 18 г. № 93

Директор



А.С. Бункин

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

005079 - KA2

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 20 18 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 по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

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

000383 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

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

000736 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 20 18 г.

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 по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » июня 20 21 г.

004243-KA2

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

На основании запроса от 23.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>23.04.2020 № 99/2020/326124735</b>		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>63:01:0117003:802</b>

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.:	1066953.55

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Всего разделов: \_\_\_\_\_

Всего листов раздела **1**: \_\_\_\_\_**23.04.2020 № 99/2020/326124735**

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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
<b>23.04.2020 № 99/2020/326124735</b>			
Кадастровый номер: <b>63:01:0117003:802</b>			

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 о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутстует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филагов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>23.04.2020 № 99/2020/326124735</b>		
Кадастровый номер:		<b>63:01:0117003:802</b>
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/043/2010-448 от 16.04.2010
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	26.02.2016
	номер государственной регистрации:	63-63-01/043/2010-448
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:	<p>Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522;</p> <p>Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9;</p> <p>Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8;</p> <p>Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4;</p> <p>Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6;</p> <p>Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость"</p>

	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2020 г., поступившего на рассмотрение на рассмотрение 23.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>23.04.2020 № 99/2020/326121902</b>		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>63:01:0117003:803</b>

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	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Всего разделов: \_\_\_\_\_

Всего листов раздела **1**: \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела **1**  
**23.04.2020 № 99/2020/326121902**

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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>23.04.2020 № 99/2020/326121902</b>			
Кадастровый номер:			<b>63:01:0117003:803</b>

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение. Расположение - 4 этаж поз.№ 2,3,14-17,19. Нежилое помещение Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутстует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филагов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>23.04.2020 № 99/2020/326121902</b>		
Кадастровый номер: <b>63:01:0117003:803</b>		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/043/2010-447 от 16.04.2010
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	26.02.2016
	номер государственной регистрации:	63-63-01/043/2010-447
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:	Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость"

	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

На основании запроса от 23.04.2020 г., поступившего на рассмотрение на рассмотрение 23.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов выписки: _____
Всего листов раздела <b>1</b> :		Всего разделов: _____
<b>23.04.2020 № 99/2020/326131140</b>		
Кадастровый номер:		<b>63:01:0117003:820</b>

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: 63:01:0000000:0:1939/29
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	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Всего разделов: \_\_\_\_\_

Всего листов раздела **1**: \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела **1**

**23.04.2020 № 99/2020/326131140**

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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
<b>23.04.2020 № 99/2020/326131140</b>			
Кадастровый номер: <b>63:01:0117003:820</b>			

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филагов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
<b>23.04.2020 № 99/2020/326131140</b>	
Кадастровый номер: <b>63:01:0117003:820</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/043/2010-450 от 16.04.2010, 2217/10500
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Доверительное управление, 2217/10500 долей в праве общей долевой собственности
дата государственной регистрации:	26.02.2016
номер государственной регистрации:	63-63-01/043/2010-450
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:	Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1;

	<p>Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5;</p> <p>Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8;</p> <p>Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12;</p> <p>Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6;</p> <p>Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3;</p> <p>Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10;</p> <p>Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9;</p> <p>Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11</p>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.2. Корнилов Андрей Анагольевич 2.2. Долевая собственность, № 63-63/001-01/364/2014-285/2 от 11.02.2015, 731/10500
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3. Мошин Дмитрий Вячеславович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 63:01:0117003:820-63/001/2017-3 от 21.09.2017, 7552/10500
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	

9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	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	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 23.04.2020 г., поступившего на рассмотрение на рассмотрение 23.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов выписки: _____
Всего листов раздела <b>1</b> :		Всего разделов: _____
<b>23.04.2020 № 99/2020/326127482</b>		
Кадастровый номер:		<b>63:01:0117003:825</b>

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: 63:01:0000000:0:1939/35
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	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>23.04.2020 № 99/2020/326127482</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0117003:825</b>	

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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>    </u> Раздела <u>  </u> 1	Всего листов раздела <u>  </u> 1:	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>23.04.2020 № 99/2020/326127482</b>			
Кадастровый номер:			<b>63:01:0117003:825</b>

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 №н38 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. Предоставлено заключение Департамента архитектуры и строительства городского округа Самара Д05-01-01/-11722-0-1 от 15.07.2009г. Нежилое помещение Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Помещение</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>23.04.2020 № 99/2020/326127482</b>		<b>63:01:0117003:825</b>	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/043/2010-433 от 16.04.2010
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:		26.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/043/2010-433
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		<p>Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522;</p> <p>Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость"</p> <p>зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10;</p> <p>Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость"</p> <p>зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9;</p> <p>Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость"</p> <p>зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8;</p> <p>Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость"</p> <p>зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1;</p> <p>Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость"</p>

	зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2020 г., поступившего на рассмотрение на рассмотрение 23.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>23.04.2020 № 99/2020/326126396</b>		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>63:01:0117003:832</b>

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	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
<b>23.04.2020 № 99/2020/326126396</b>			
Кадастровый номер:			<b>63:01:0117003:832</b>

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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
<b>23.04.2020 № 99/2020/326126396</b>			
Кадастровый номер: <b>63:01:0117003:832</b>			

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 №н30 образовано в результате разделения нежилого помещения общей площадью - 1190,3 кв.м. свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АГ №223179 от 30.10.2008г. Нежилое помещение Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>23.04.2020 № 99/2020/326126396</b>		<b>63:01:0117003:832</b>	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/043/2010-441 от 16.04.2010
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/043/2010-441
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", ИНН: 6316130695
	основание государственной регистрации:		<p>Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522;</p> <p>Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9;</p> <p>Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8;</p> <p>Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4;</p> <p>Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6;</p> <p>Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления</p>

	Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.04.2020 г., поступившего на рассмотрение на рассмотрение 23.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>23.04.2020 № 99/2020/326128452</b>		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>63:01:0117003:833</b>

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: 63:01:0000000:0:1939/17
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	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Всего разделов: \_\_\_\_\_

Всего листов раздела **1**: \_\_\_\_\_**23.04.2020 № 99/2020/326128452**

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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Всего разделов: \_\_\_\_\_

Всего листов раздела **1**: \_\_\_\_\_Лист № \_\_\_\_\_ Раздела **1****23.04.2020 № 99/2020/326128452**

Кадастровый номер:

**63:01:0117003:833**

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение. Расположение - 6 этаж поз.№ 1,4-13,18 Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>23.04.2020 № 99/2020/326128452</b>	
Кадастровый номер: <b>63:01:0117003:833</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/043/2010-445 от 16.04.2010, 4233/24820
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1. Вид: Доверительное управление, 4233/24820 долей в праве общей долевой собственности 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 основание государственной регистрации: Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3;

	Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Кислюкова Светлана Алексеевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 63-63-01/155/2010-635 от 21.06.2010, 1028/24820
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Мякотина Нина Александровна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 63-63-01/155/2010-635 от 21.06.2010, 1049/24820
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Общество с ограниченной ответственностью "Энергоимпульс", ИНН: 6319111820
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Долевая собственность, № 63-63-01/155/2010-635 от 21.06.2010, 1229/24820
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего листов выписки: _____
<b>23.04.2020 № 99/2020/326128452</b>		
Кадастровый номер: <b>63:01:0117003:833</b>		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Общество с ограниченной ответственностью "Лектор", 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:	
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений в отношении 2021/24820 долей, принадлежащих ООО "Лектор"
дата государственной регистрации:	26.02.2018
номер государственной регистрации:	63:01:0117003:833-63/001/2018-12
3. 3.5.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
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, выданный орган: Отдел судебных приставов Октябрьского района г. Самары Управления Федеральной службы судебных приставов России по Самарской области

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

**Помещение**

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>23.04.2020 № 99/2020/326128452</b>			
Кадастровый номер:			<b>63:01:0117003:833</b>

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.б. Мошин Дмитрий Вячеславович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.б. 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 возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

22/0001/2012 - 25786

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**помещения**

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:825

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750),  
63:01:0000000:0:1939/35

- 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: 53.3 кв.м
- 1.4

**Адрес (местоположение):**

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)	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 нежилого 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)

\_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ (полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

*Аэродромная 415*

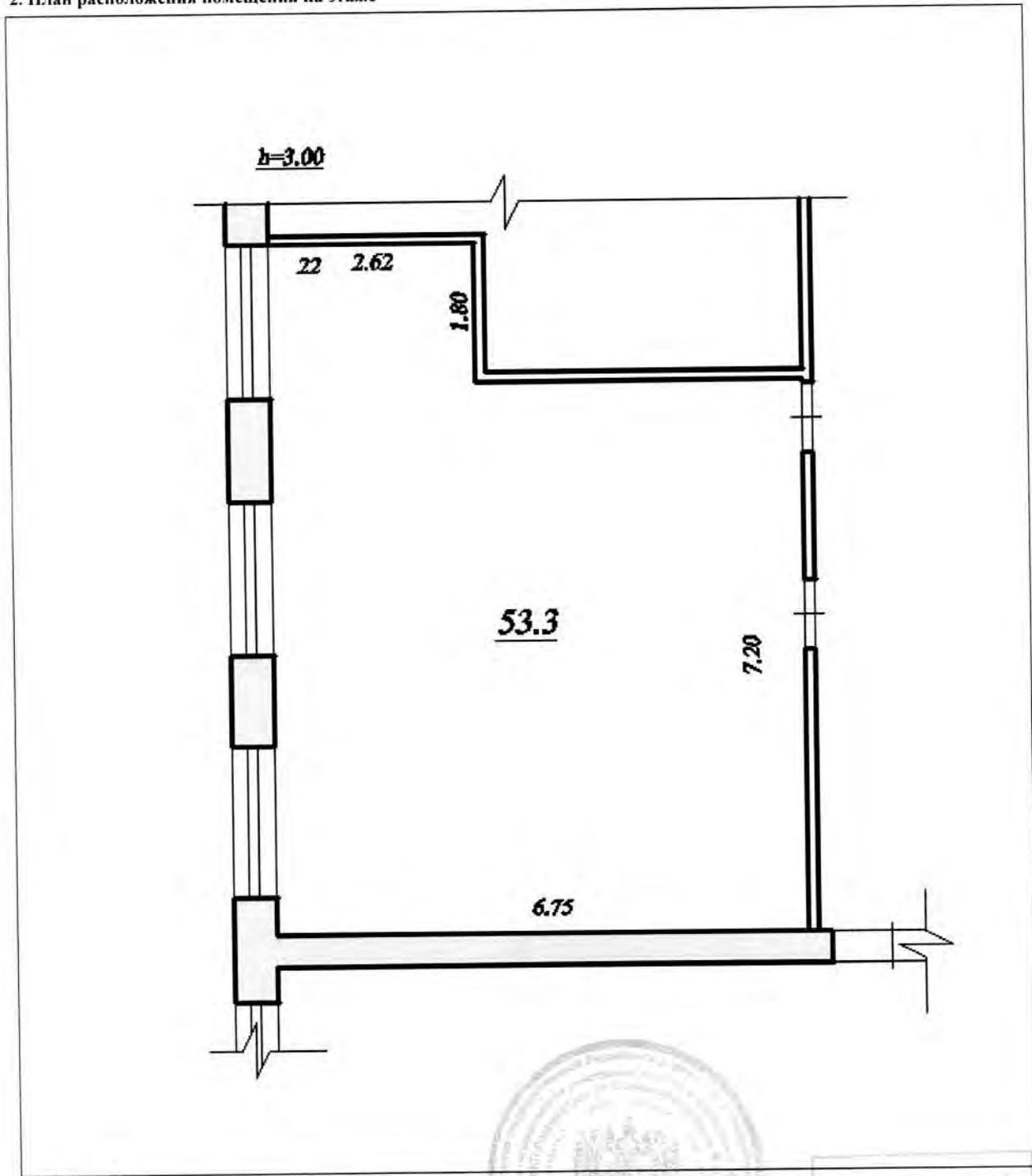
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 63:01:0117003.825

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002.000071750), 63:01:0000000.0.1939/35

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

\_\_\_\_\_  
(полное наименование должности)



М.П. \_\_\_\_\_  
(подпись)

Теплова С.И.  
\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

27/08/2012 - 39778

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1 , всего листов 4

Дата 07 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:820

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750),  
63:01:0000000:0:1939/29

- 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 № 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 (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Аэродромная
Номер дома	45	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	н 2	
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: —

1.11. филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области

(наименование органа или организации)

	М.П.	(подпись)
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

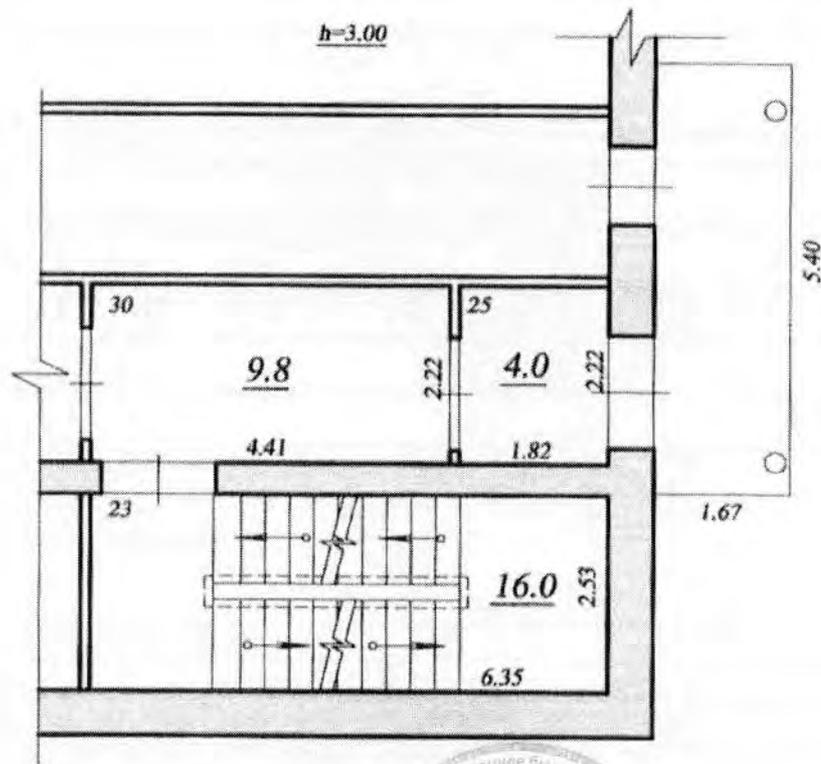
Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер 63:01:0117003:820

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750), 63:01:0000000:0:1939/29

2. План расположения помещения на этаже

План 1 этажа



Масштаб 1:

Инженер I категории  
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Теплова Г.И.  
(инициалы, фамилия)

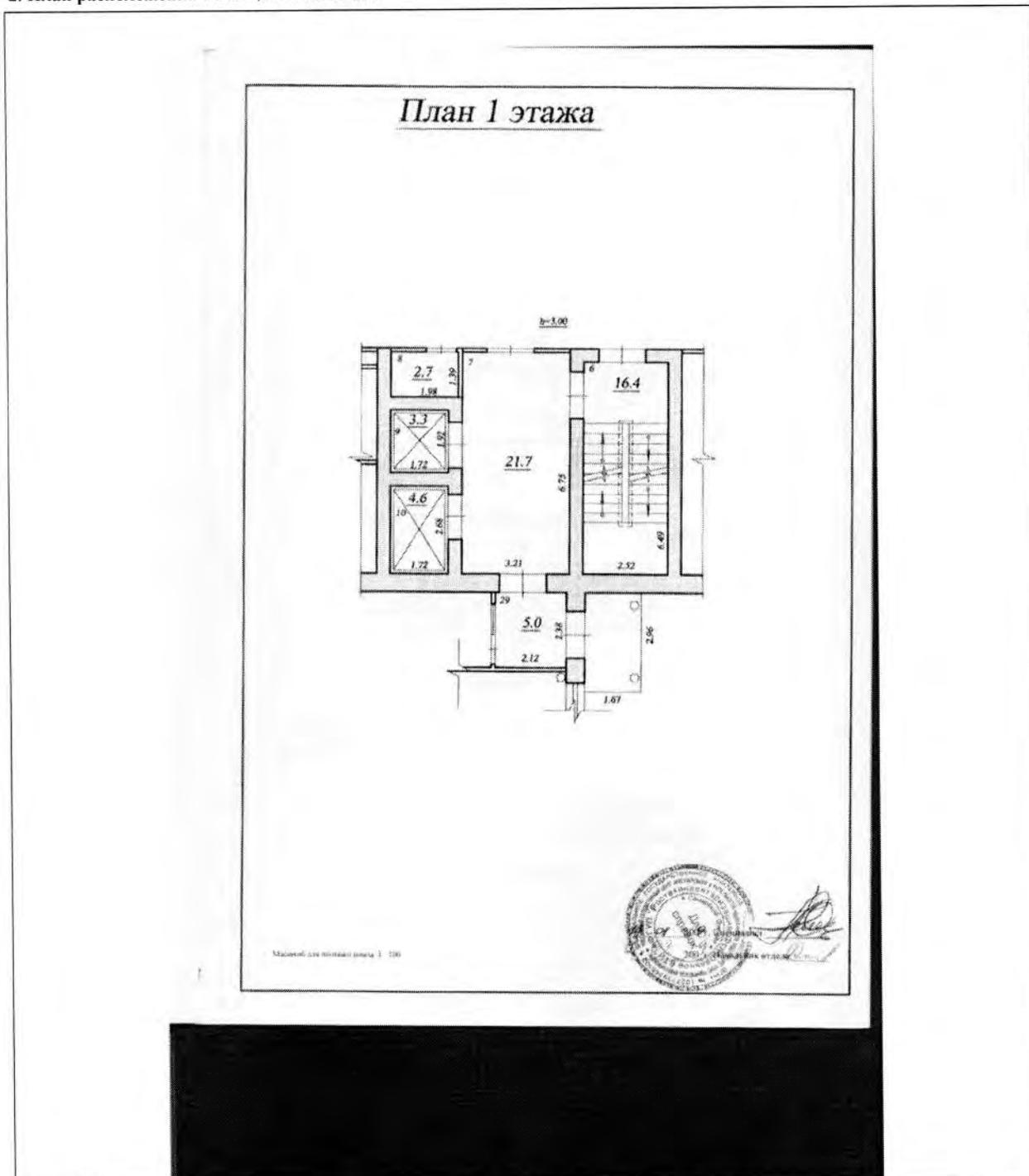
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер 63:01:0117003:820

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750), 63:01:0000000:0:1939/29

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Инженер I категории  
(полное наименование должности) Ументов



М.П. (подпись)

Темнова Л.М.  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер 63:01:0117003:820

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002:000071750), 63:01:0000000:0:1939/29

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Инженер 1 категории  
(полное наименование должности) \_\_\_\_\_

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

22/4001/2012 - 29851

**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),  
63:01:0000000:0:1939/34

- 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: 150.6 кв.м
- 1.4

**Адрес (местоположение):**

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)	н30	
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. № 19. Нежилое помещение №н30 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.

1.11. филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области  
(наименование органа или организации)

\_\_\_\_\_  
(полное наименование должности)

М.П.   
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

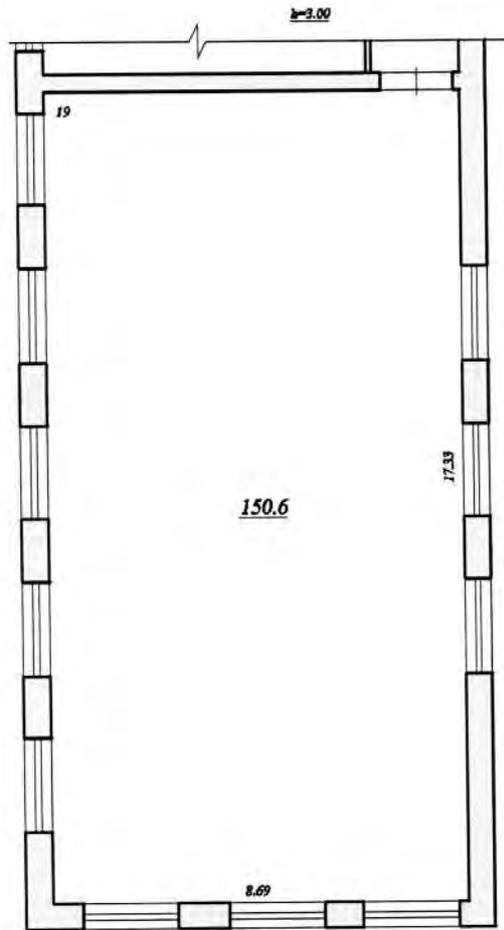
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 63:01:0117003:832

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750), 63:01:0000000:0:1939/34

2. План расположения помещения на этаже

План 6 этажа лит. 1



Масштаб 1:

\_\_\_\_\_

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

\_\_\_\_\_

(инициалы, фамилия)

22/000/2012 - 39855

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения**

Лист № 1 , всего листов 6

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750),  
63:01:0000000:0:1939/9

- 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 № 4
- 1.3. Общая площадь помещения: 248.2 кв.м
- 1.4

**Адрес (местоположение):**

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 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 - 4 этаж поз.№ 1,4-13,18.

1.11. филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области  
(наименование органа или организации)

\_\_\_\_\_ (полное наименование должности) \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

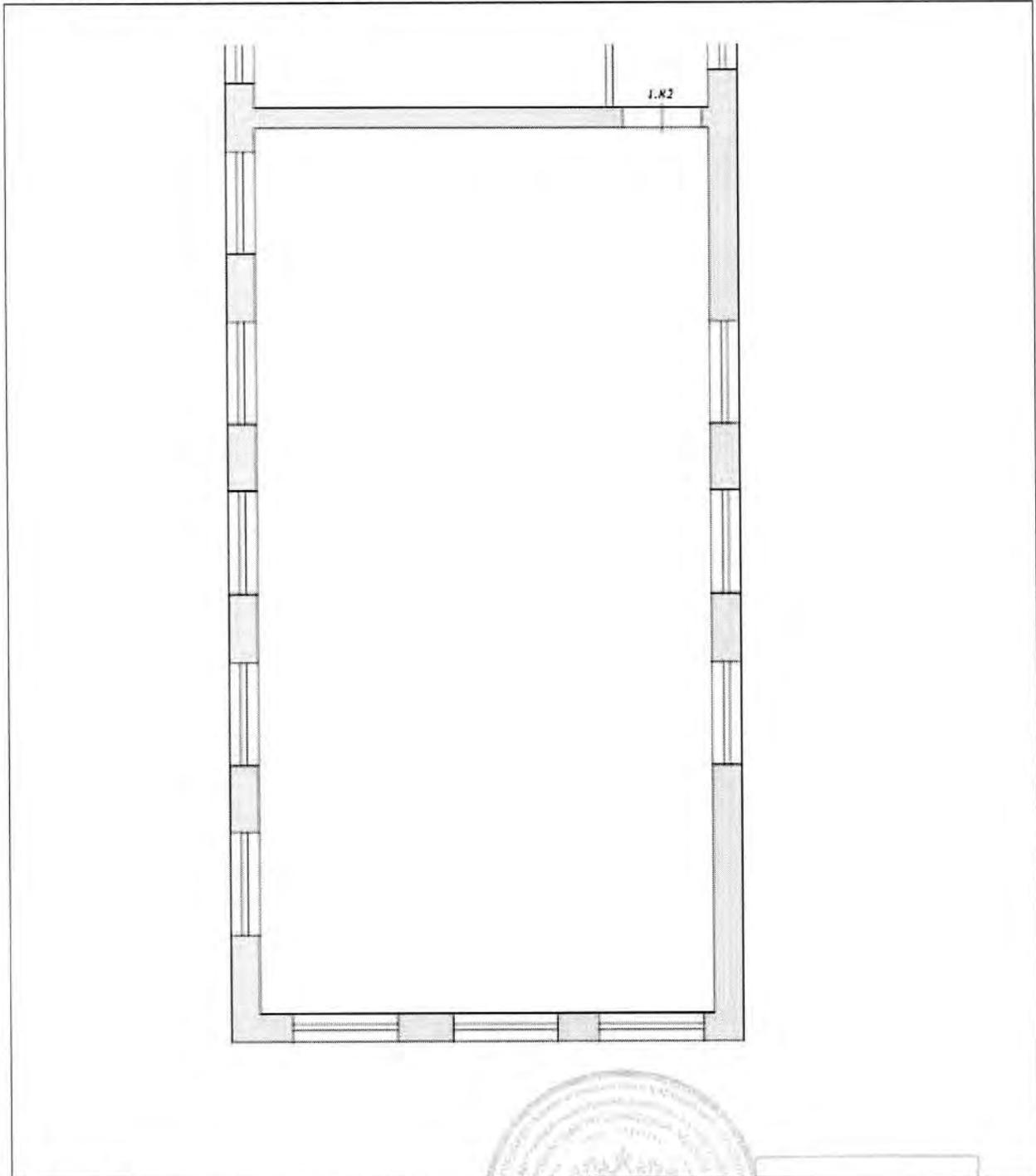
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2 , всего листов 6

Кадастровый номер 63:01:0117003:802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750), 63:01:0000000:0:1939/9

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

\_\_\_\_\_  
(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

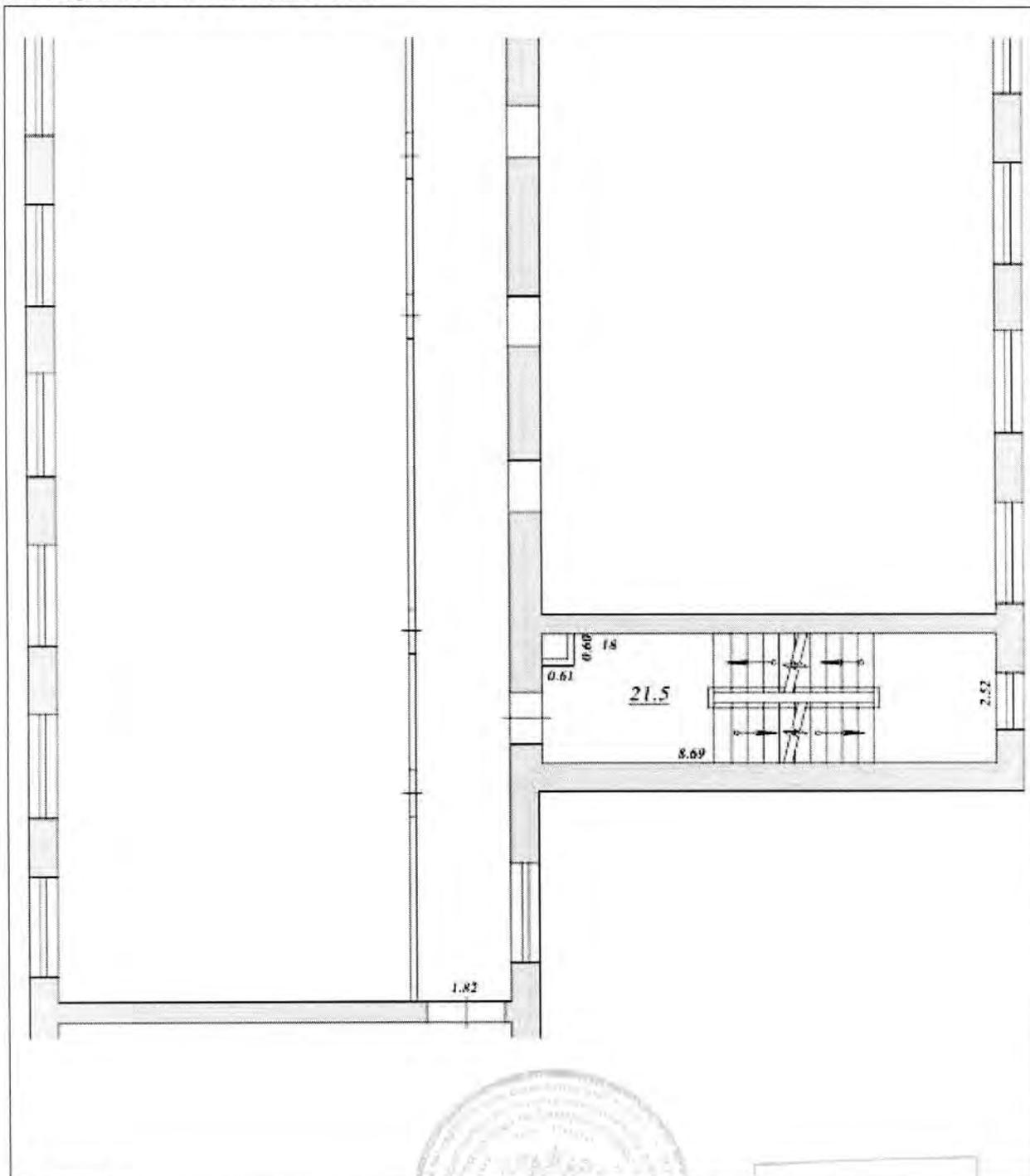
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 3 , всего листов 6

Кадастровый номер 63:01:0117003:802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750), 63:01:0000000:0:1939/9

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

\_\_\_\_\_  
(полное наименование должности)  
Служба государственного кадастрового учета и регистрации документов



М.П. (подпись)

Савиных А.  
(инициалы, фамилия)

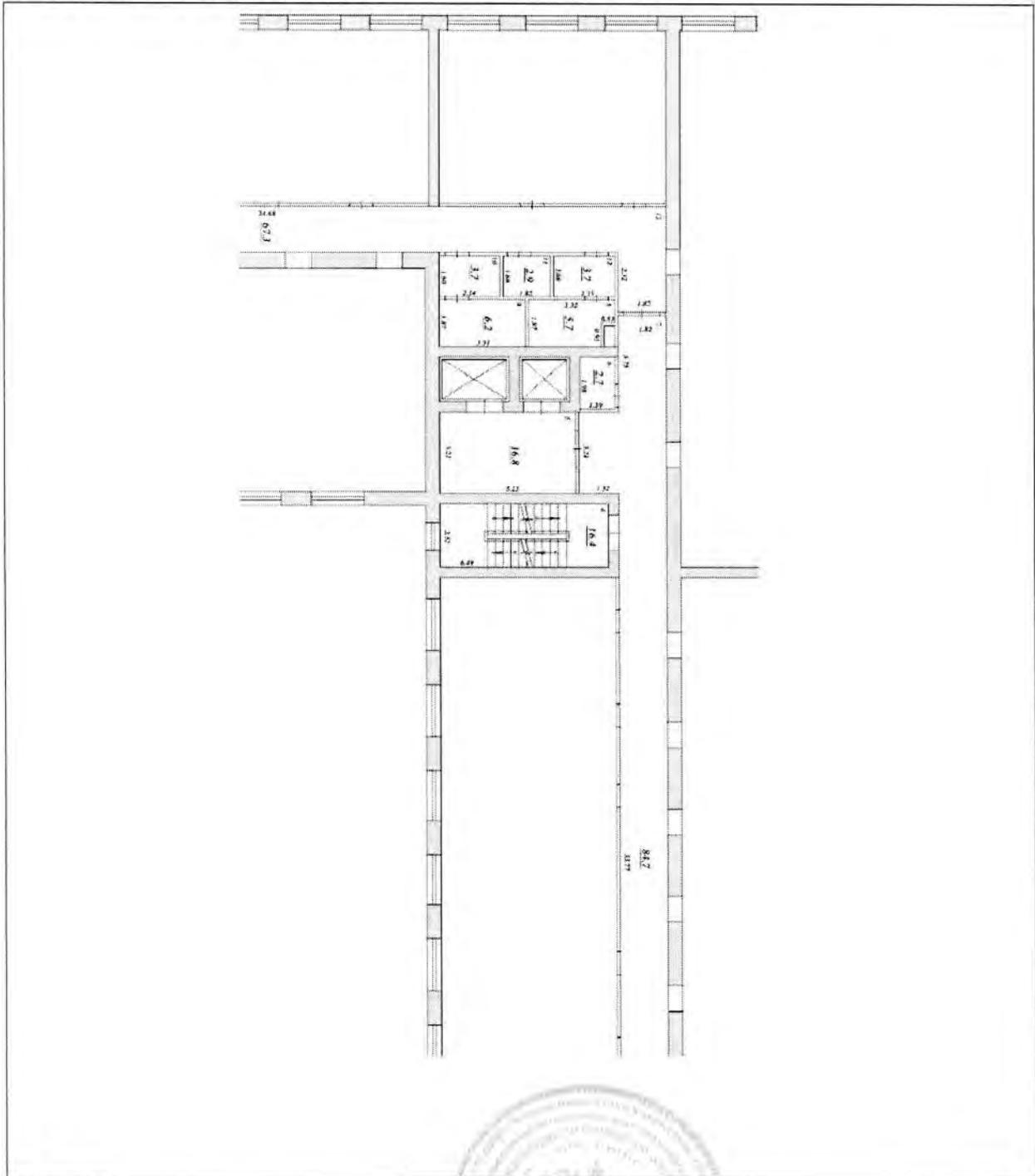
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 4 , всего листов 6

Кадастровый номер 63:01:0117003:802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002.000071750), 63:01:0000000:0:1939/9

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

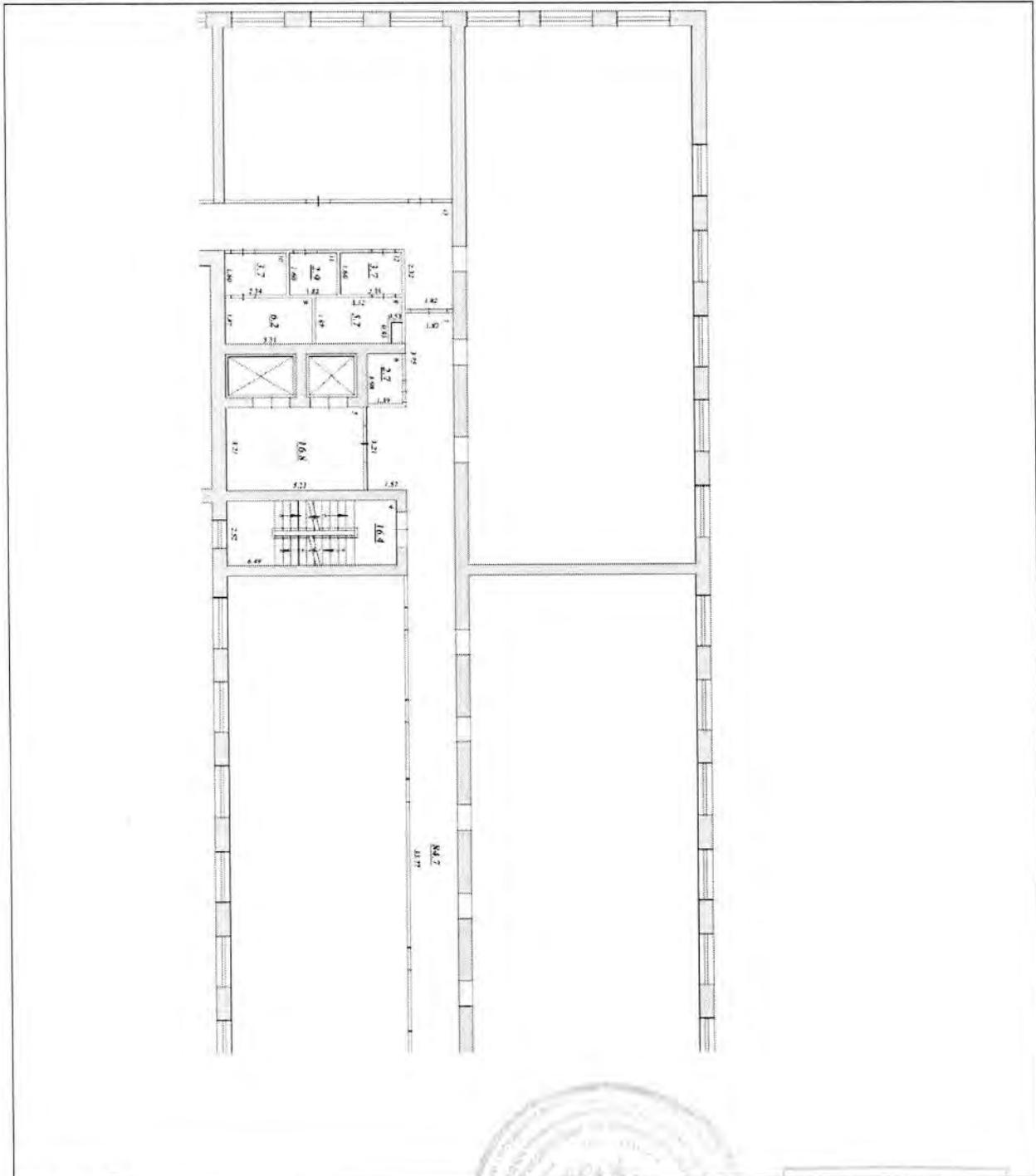
помещения

Лист № 5 , всего листов 6

Кадастровый номер 63:01:0117003:802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750), 63:01:0000000:0:1939/9

## 2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

\_\_\_\_\_  
(полное наименование должности)  
УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЛЕДЕЛИЯ ЗАКАЗЧИКА



М.П.

(подпись)

Селиванов П. А.

(инициалы, фамилия)

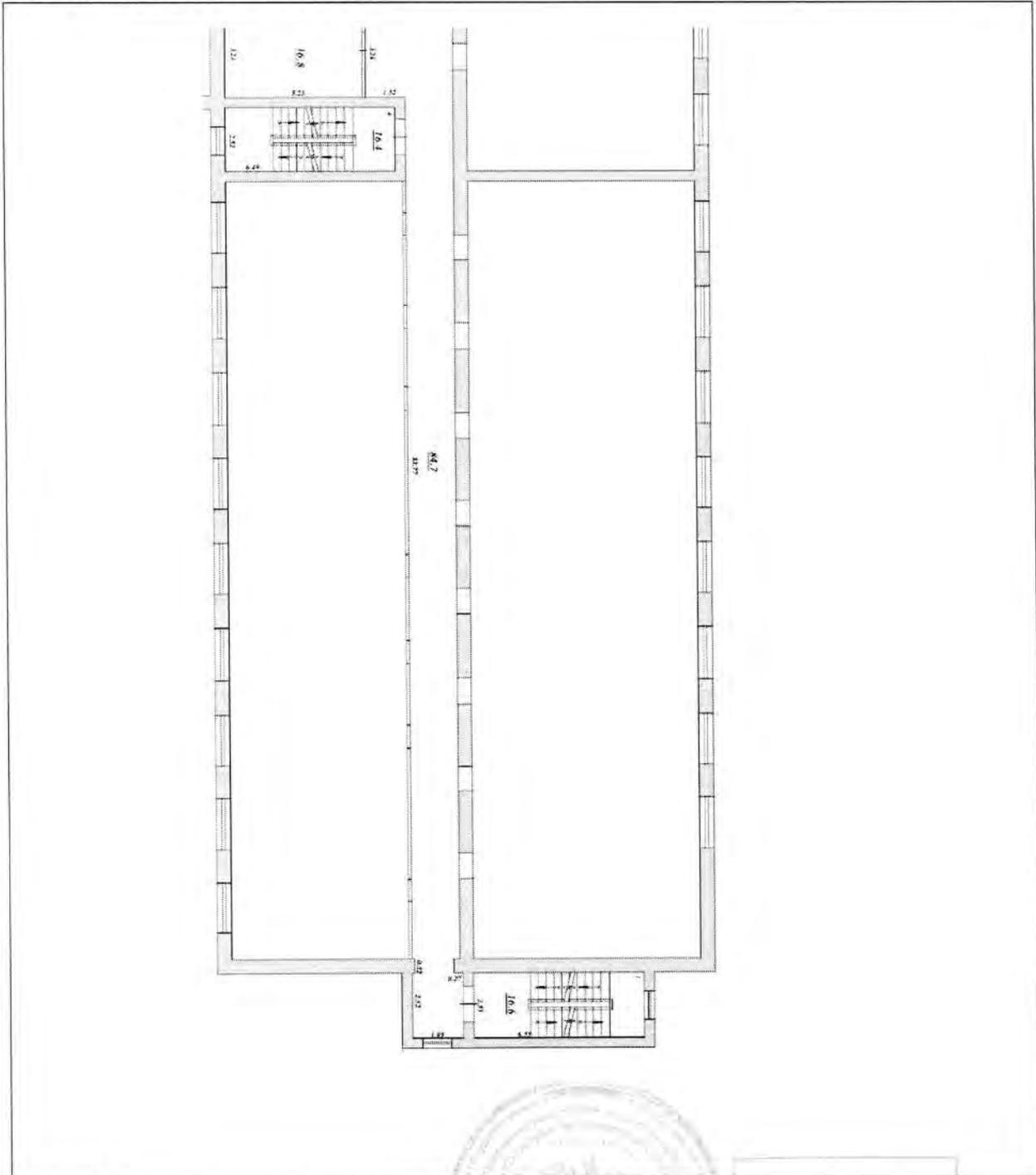
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 6 , всего листов 6

Кадастровый номер 63:01:0117003:802

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401.002:000071750), 63:01:0000000:0:1939/9

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

22/4001/2012 - 85780

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения**

Лист № 1 , всего листов 5

Дата 06 августа 2012 г.

Кадастровый номер 63:01:0117003:803

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750),  
63:01:0000000:0:1939/10

- 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 № 4
- 1.3. Общая площадь помещения: 1190.3 кв.м
- 1.4

**Адрес (местоположение):**

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)	н9	
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 - 4 этаж поз.№ 2,3,14-17,19.

1.11. филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области  
(наименование органа или организации)

\_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_  
 (полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

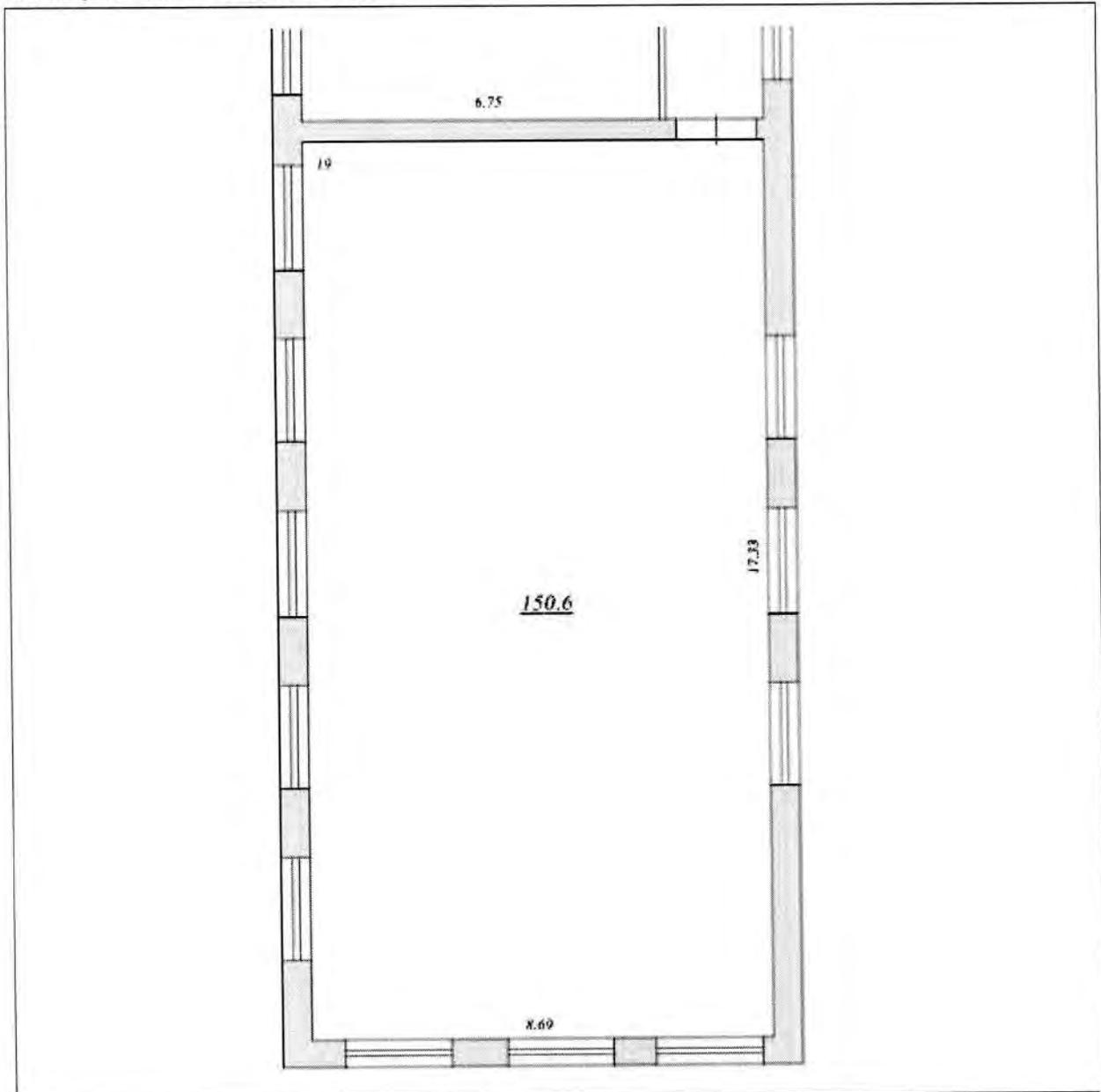
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2 , всего листов 5

Кадастровый номер 63:01:0117003:803

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750), 63:01:0000000:0:1939/10

2. План расположения помещения на этаже



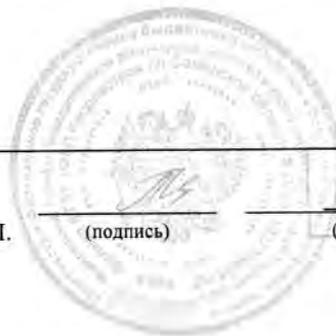
Масштаб 1:

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



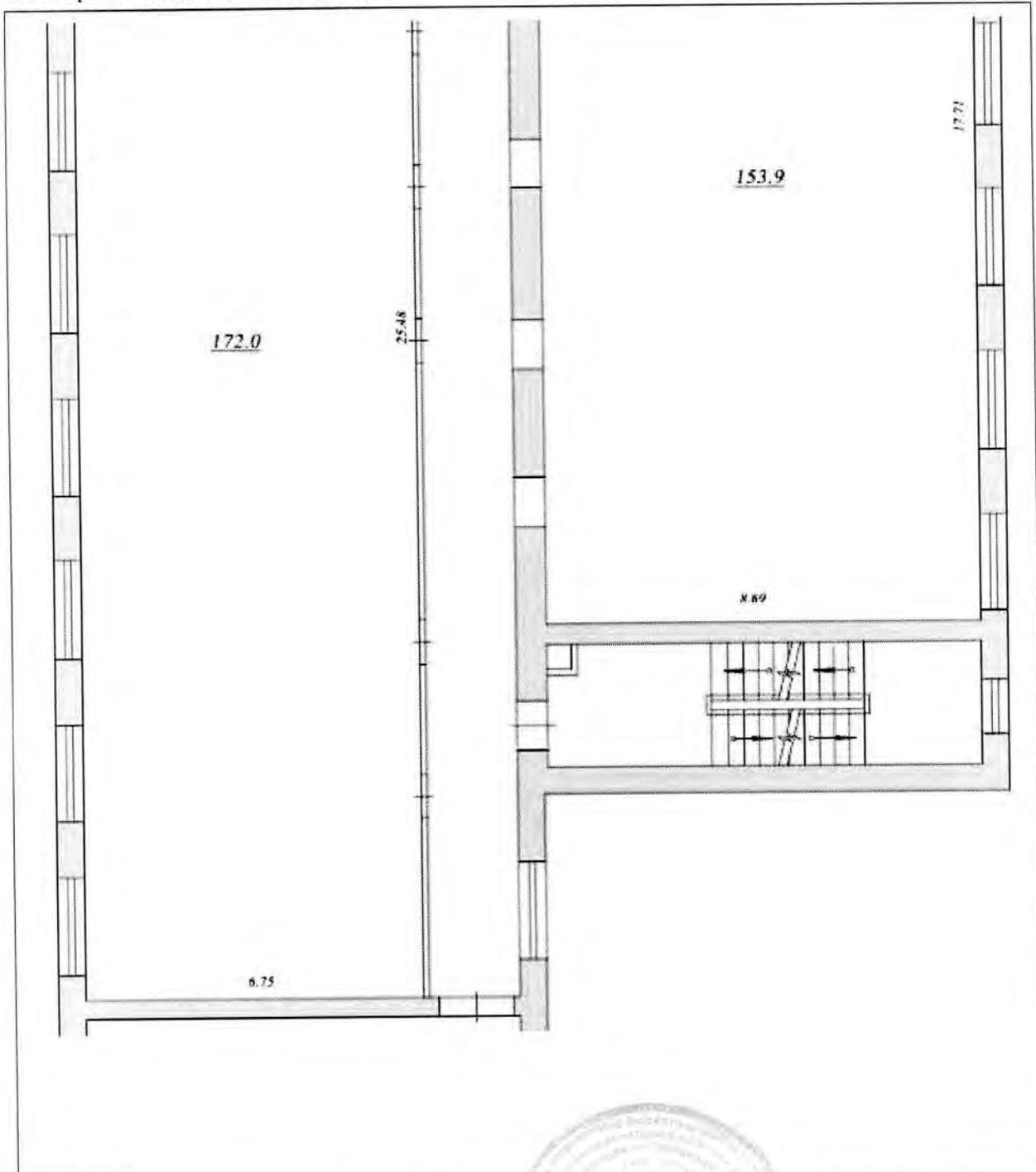
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 3 , всего листов 5

Кадастровый номер 63:01:0117003:803

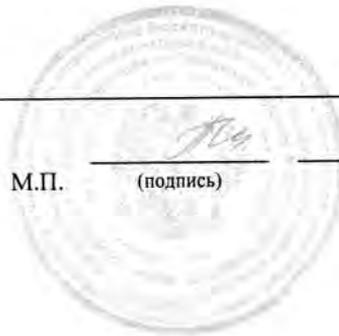
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750), 63:01:0000000:0:1939/10

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:

Инженер-конструктор  
(полное наименование должности)



М.П. (подпись)

(инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

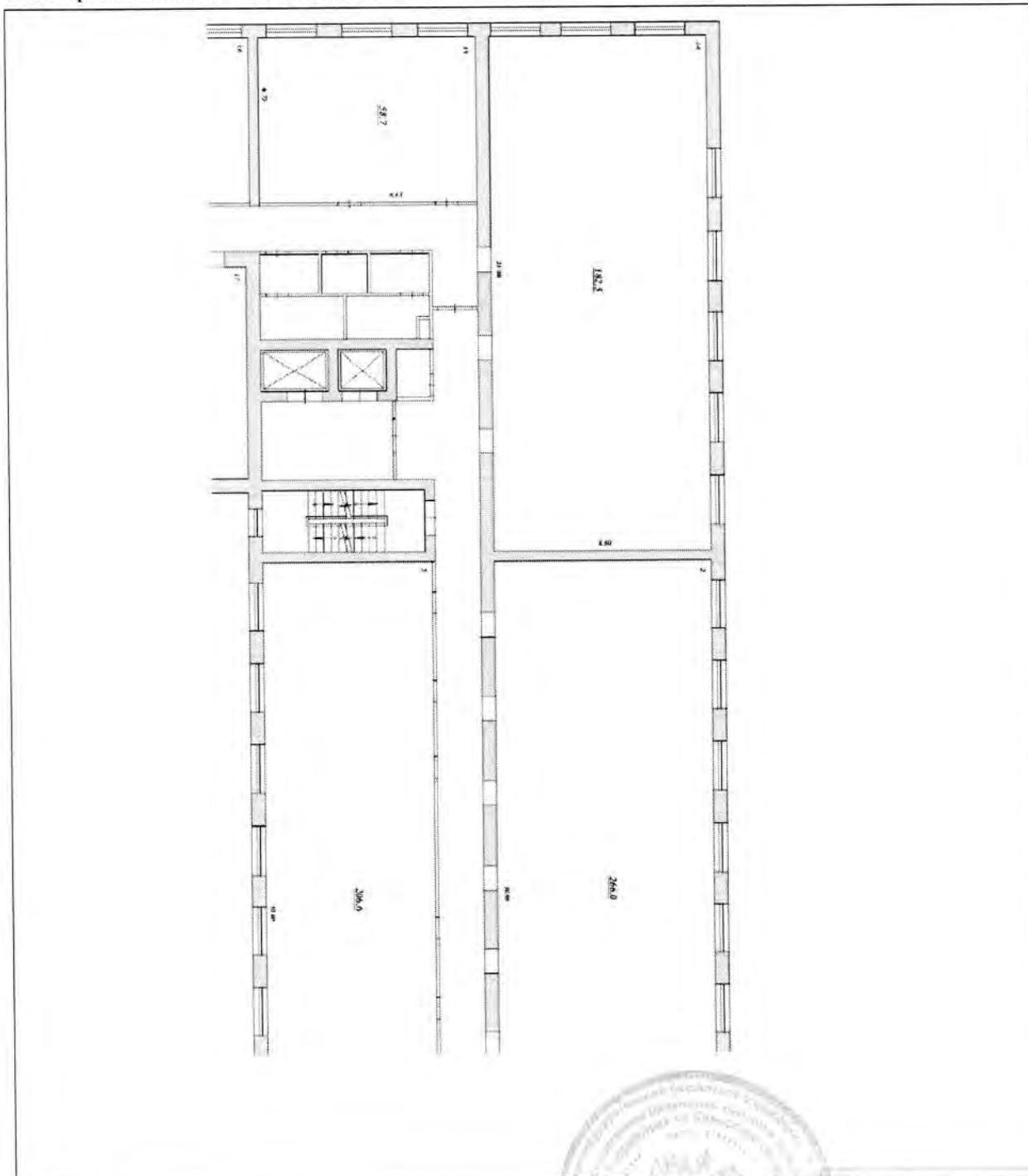
помещения

Лист № 4 , всего листов 5

Кадастровый номер 63:01:0117003:803

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36.401.002.000071750), 63:01:0000000:0:1939/10

## 2. План расположения помещения на этаже



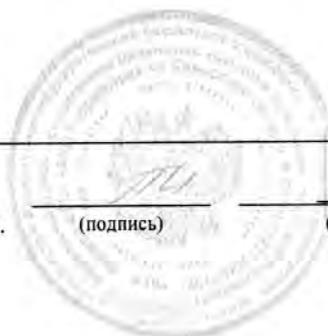
Масштаб 1:

\_\_\_\_\_  
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

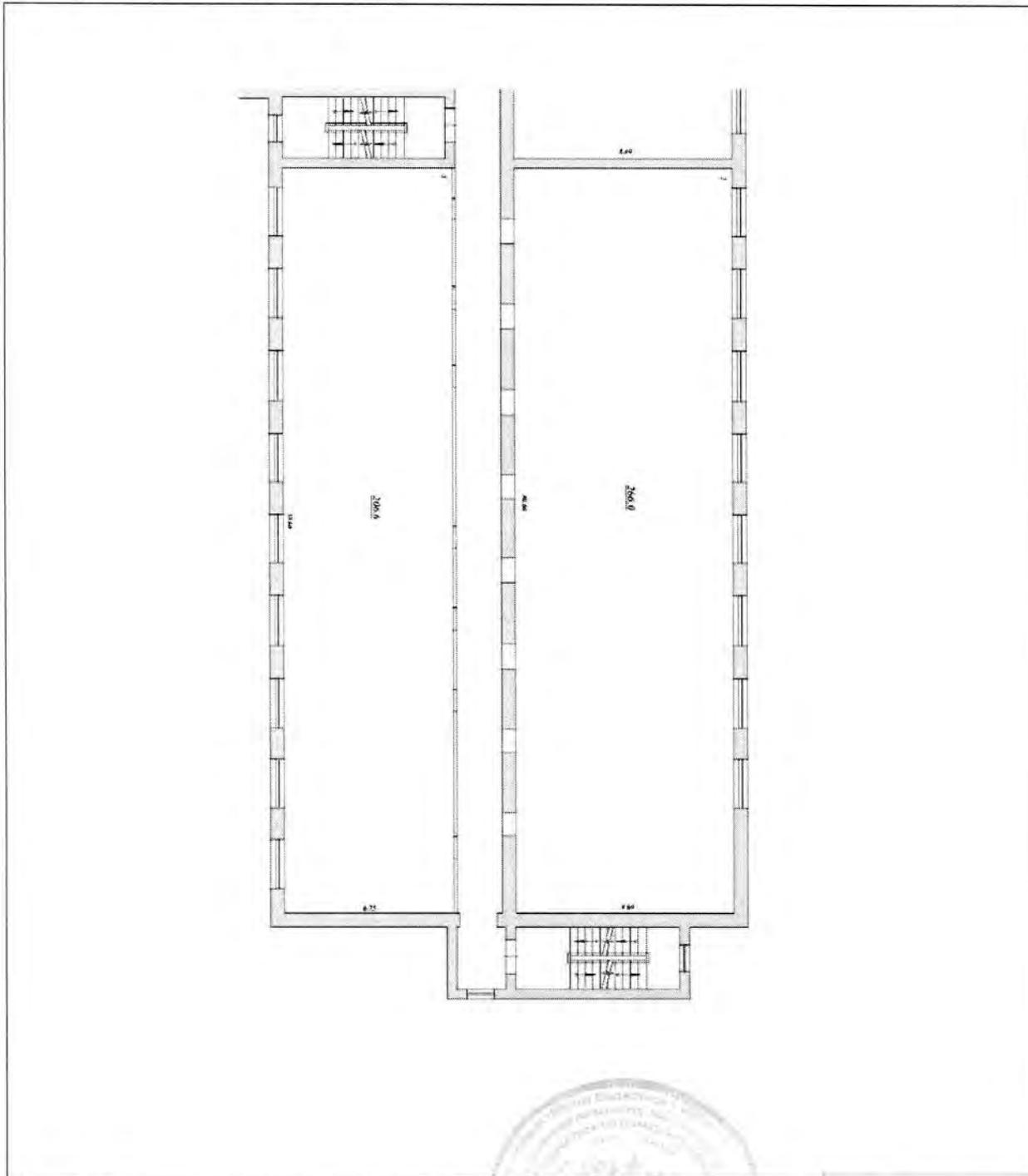
помещения

Лист № 5 , всего листов 5

Кадастровый номер 63:01:0117003:803

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1-39877 (36:401:002:000071750), 63:01:0000000:0:1939/10

## 2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: Архитектор Александрович

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

Генералова Е.М.

(инициалы, фамилия)

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Самарское городское отделение  
 Самарского филиала  
 ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета Помещение  
 Назначение Нежилое  
 Текущее использование Офис  
 Номер и9

Федеральное агентство по кадастру объектов недвижимости  
 (Федеральное агентство по недвижимости)  
 ФГУ "Земельно-кадастровая палата" по Самарской области  
 Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства  
 от 16 07 2006 г.  
 и ему присвоен инвентарный номер 1939/40  
 кадастровый номер 63:504:0000000:0:1939/40  
 Полномоченный Иванов Д.Г. 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

Паспорт составлен по состоянию на 20.12.2007 ФЗ У

Входящий № 6359667

М.П.

Заместитель директора филиала Т (Тарашик Т.В.)  
 Проверил Иванов Д.Г. (Иванов Д.Г.)  
 Исполнил Мальцев А.Ю. (Мальцев А.Ю.)

## 2. Сведения о принадлежности

№ п/п	Дата записи	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
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 н9  
 Литера 1  
 Этаж 4  
 Общая площадь 1 190,30  
 Основная площадь 1 190,30

Действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 79 893 руб.  
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 20 декабря 2007 г. 902 791 руб.  
 Коэффициент удорожания 11,30

#### 4. Экспликация площади помещений

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площади частей помещений	Площадь помещения, кв. м							Высота по внутреннему обмеру, м	Самостоятельно пересоборудованный площадь, кв. м	Примечание
								с учетом прочей** (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	4		н/д	Офис	2	Помещение		266,0	266,0			266,0			3,00		
					3	Помещение		206,6	206,6			206,6			3,00		
					14	Помещение		182,5	182,5			182,5			3,00		
					15	Помещение		58,7	58,7			58,7			3,00		
					16	Помещение		172,0	172,0			172,0			3,00		
					17	Помещение		153,9	153,9			153,9			3,00		
					19	Помещение		150,6	150,6			150,6			3,00		
						Итого в помещении:		1190,3	1190,3			1190,3					

...ого в документе пронумеровано,  
прошнуровано и скреплено печатью  
5 (Пять) ЛИСТОВ  
ПОДПИСЬ

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 *[Подпись]*

*Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ*

Инвентарный номер	1-39877 (36:401:002:000071750)
Кадастровый номер	

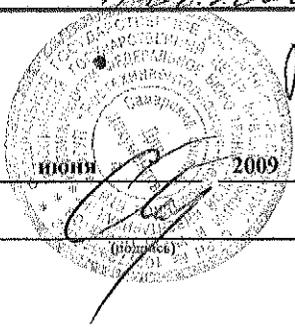
*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

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

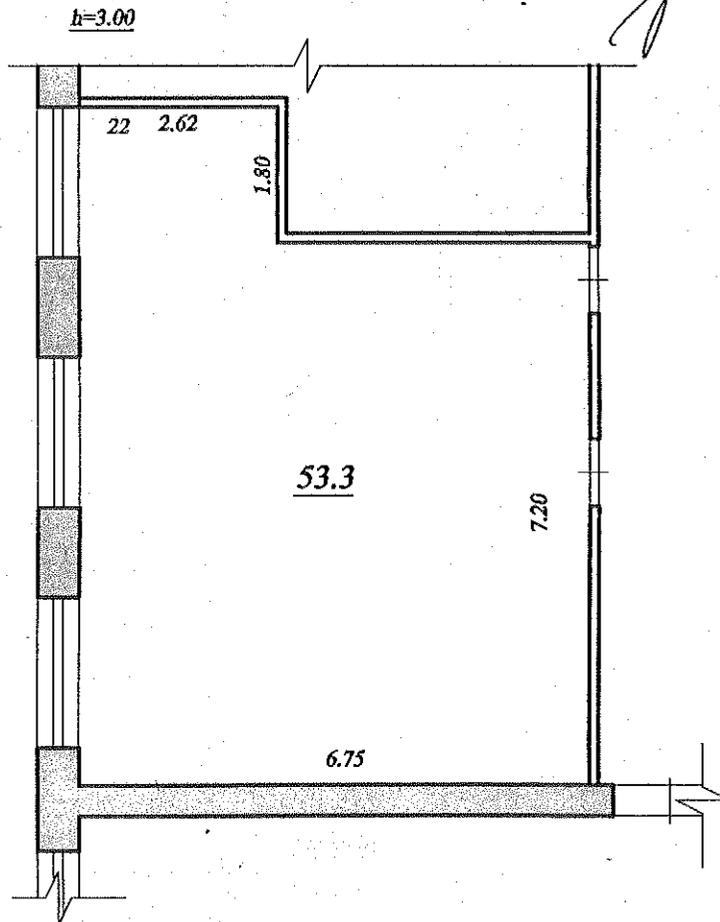
Паспорт составлен по состоянию на « 25 » июни 2009 года ШКИНА Е.В.

Заместитель главного инженера ( Шкина Е.В. )  
М.П. ( Белоклоков С.В. )  
(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	<u>Нежилое</u>
Номер помещения	<u>н38</u>
Литера	<u>1</u>
Этаж	<u>6</u>
Общая площадь	<u>53.30</u>
Основная площадь	<u>53.30</u>

Действительная стоимость в базовых ценах	<u>1969 г.</u>	<u>3819</u>	руб.
Действительная инвентаризационная стоимость на	<u>25 июня 2009 г.</u>	<u>43155</u>	руб.
Коэффициент удорожания		<u>11.30</u>	

## 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)	Формулы частей помещений	Площадь помещений, кв. м								Примечание	
								с учетом проемов* (с коэффициентом)	общая**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	кроме того прочая (без коэффициента)	Высота по внутреннему обмеру, м		Связано переоборудованная площадь, кв. 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,**

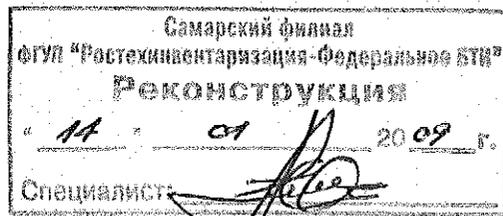
**"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"**

**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

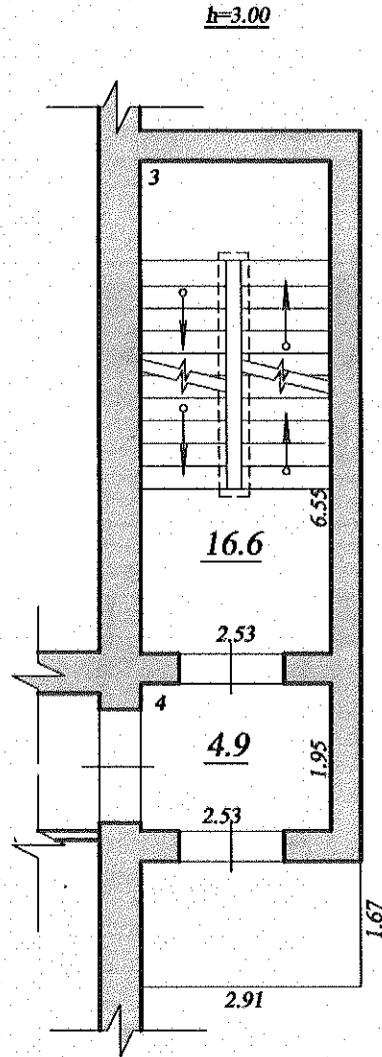
Проверил (Иванов Д. Г.)

Исполнил (Иванов А. Ю.)

М.П.

Самарский филиал

# План 1 этажа

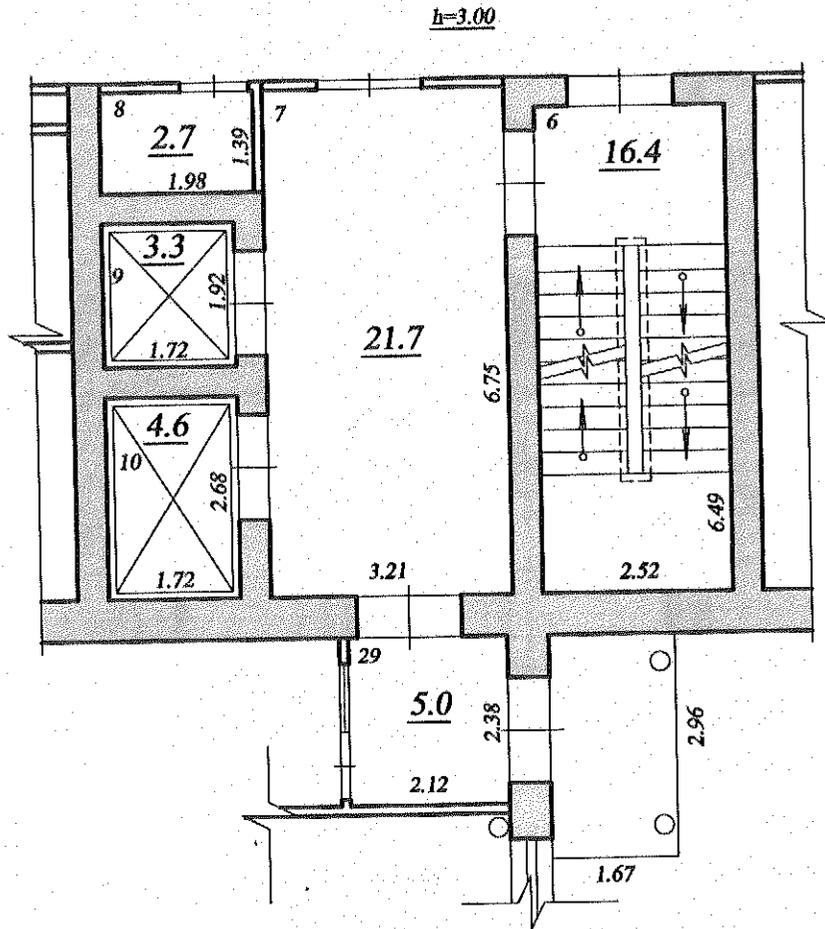


Масштаб для поэтажн. плана 1 : 100

№ 01 2001, Специалист

15.01 2001, Начальник отдела

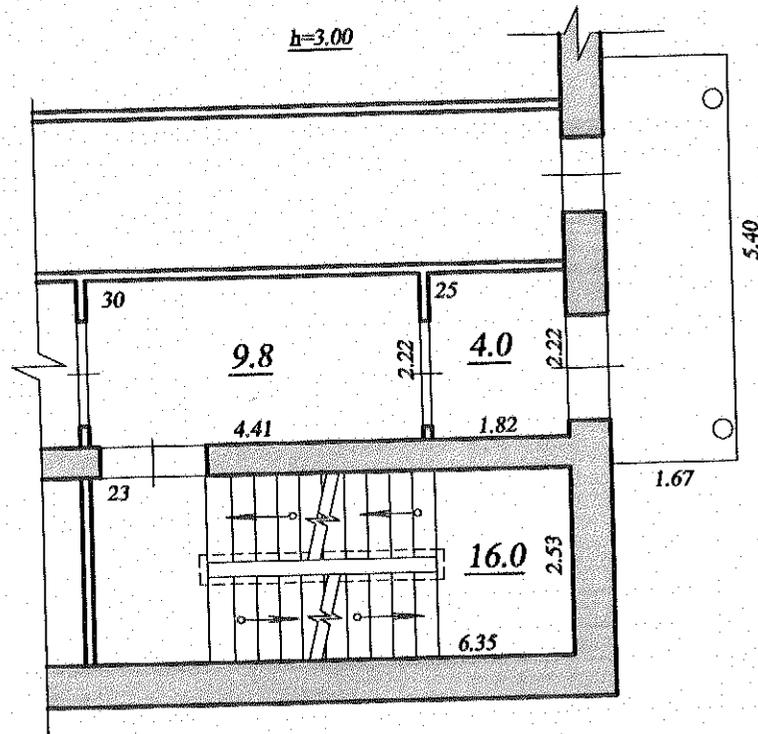
# План 1 этажа



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. Специалист  
15.01 2009. 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	<u>н2</u>
Интера	<u>1</u>
Этаж	<u>1</u>
Общая площадь	<u>105.00</u>
Основная площадь	<u>0.00</u>

действительная стоимость в базовых ценах	<u>1969 г.</u>	<u>7837</u>	руб.
действительная инвентаризационная стоимость на	<u>14 января 2009 г.</u>	<u>88558</u>	руб.
коэффициент удорожания		<u>11.30</u>	

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	Самостоятельная территория/площадь помещений, 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,  
проинвентаризовано и скреплено печатью  
\_\_\_\_\_ листов

  
\_\_\_\_\_

руководитель

Самарский филиал  
Федерального государственного  
тарного предприятия

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

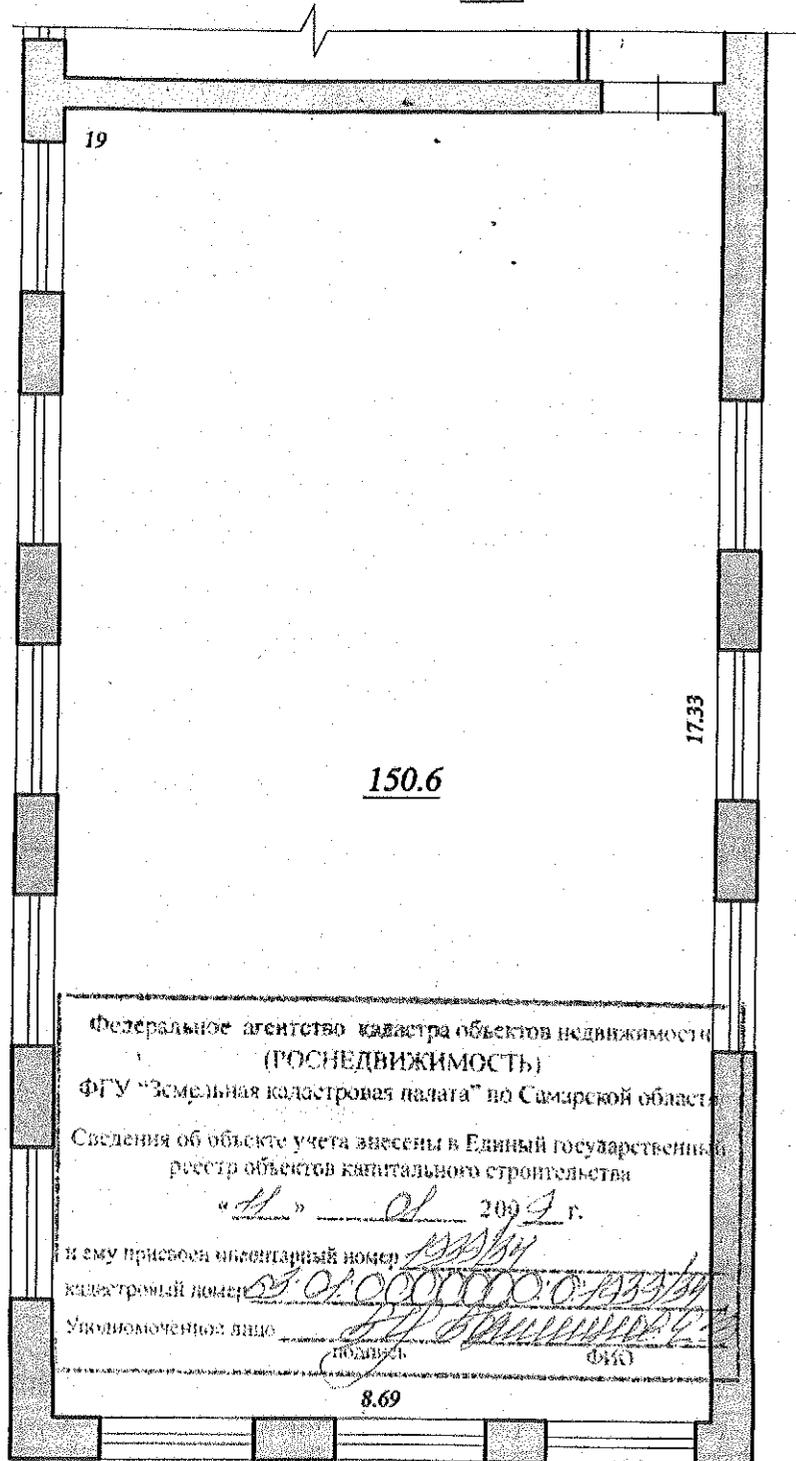
М.П.

( Белоклоков С. В. )

(Фамилия И.О.)

# План 6 этажа лит. 1

$h=3,00$



Масштаб для поэтажного плана 1 : 100

25.08.2009 Специалист  
03.08.2009 г. Начальник отдела

**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	<u>1969 г.</u>	<u>10788</u>	руб.
Действительная инвентаризационная стоимость на	<u>25 июня 2009 г.</u>	<u>121904</u>	руб.
Коэффициент удорожания	<u>11.30</u>		

**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	основания	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 1988 года №37  
 жилищно-коммунальные ресурсы и соотношения с жилищным кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

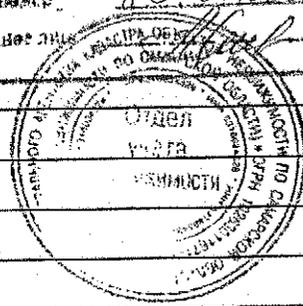
4/д.45.2

**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

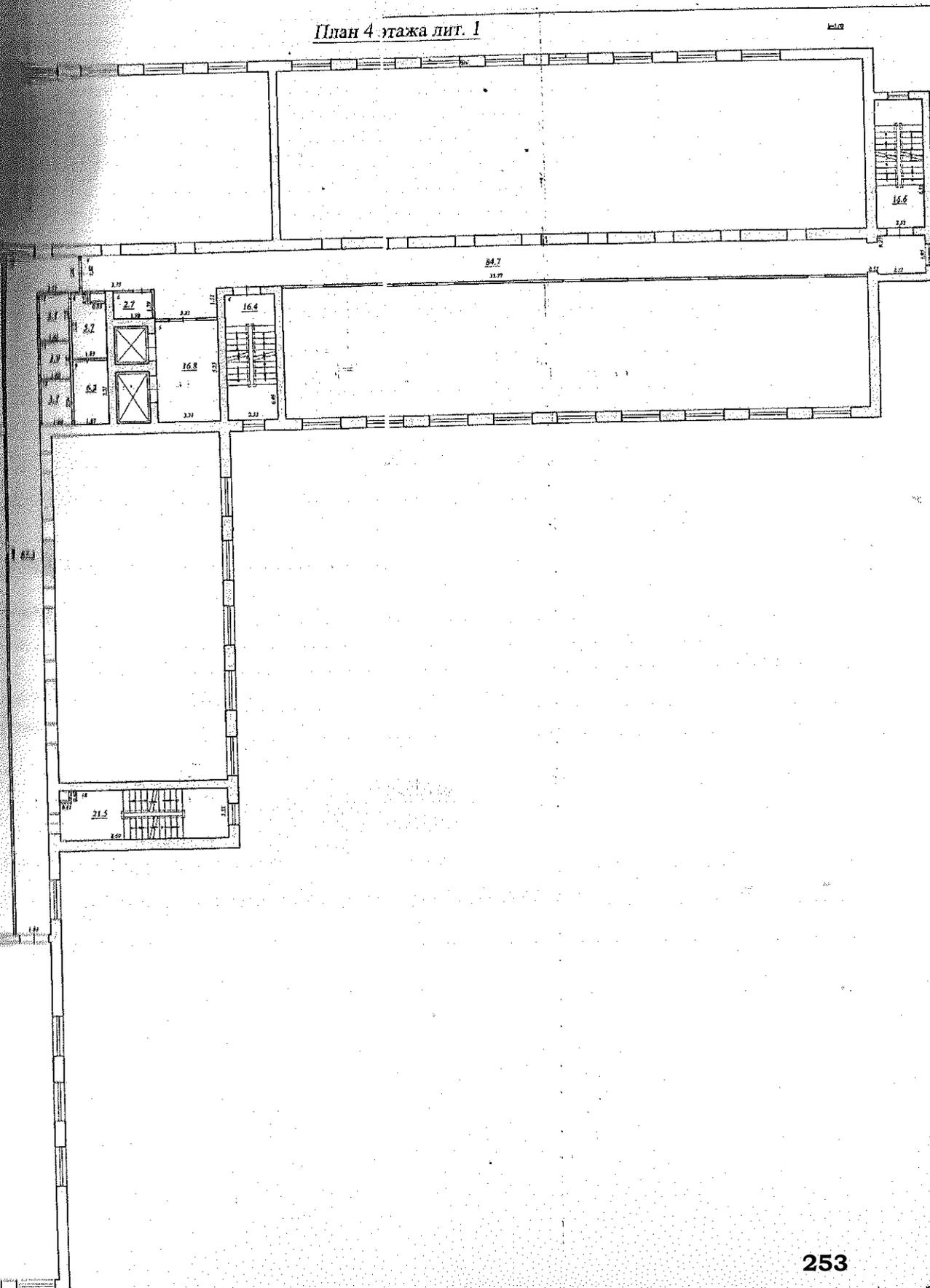
спорт составлен по состоянию на 20.12.2007 ФЗ У

Входящий № 6359667

М.П.

Заместитель директора филиала М (Таращик Т.В.)  
Проверил Иванов Д.Г. (Иванов Д.Г.)  
Исполнил Мальцев А.Ю. (Мальцев А.Ю.)  
252

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):

### 3. Техническое описание помещения

Номер помещения   18    
 Литера   1    
 Этаж   4    
 Общая площадь   248,20    
 Техническая площадь \_\_\_\_\_

Действительная стоимость в базовых ценах   1969  г. \_\_\_\_\_ руб.   19 277    
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах   20 декабря 2007  г. \_\_\_\_\_ руб.   217 830    
 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)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	4		н8	Офис	1	Лестница		16,6	16,6				16,6		3,00		
					4	Лестница		16,4	16,4				16,4		3,00		
					5	Коридор		16,8	16,8				16,8		3,00		
					6	Техническое помещение		2,7	2,7				2,7		3,00		
					7	Коридор		84,7	84,7				84,7		3,00		
					8	Самузел		5,7	5,7				5,7		3,00		
					9	Самузел		6,2	6,2				6,2		3,00		
					10	Самузел		3,7	3,7				3,7		3,00		
					11	Самузел		2,9	2,9				2,9		3,00		
					12	Самузел		3,7	3,7				3,7		3,00		
					13	Коридор		67,3	67,3				67,3		3,00		
					18	Лестница		21,5	21,5				21,5		3,00		
						Итого в помещении		248,2	248,2				248,2				



## Продажа офисного центра 150,6 м<sup>2</sup> Аэродромная 45

Аэродромная, д. 45, Самара, Россия.

Общая площадь объекта: 150,6 м<sup>2</sup>

**Цена продажи 39 000 руб./м<sup>2</sup>**

### 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, круглосуточная охрана и видео наблюдение территории. Свободная планировка, высокие потолки, подведены все коммуникации.

Идеально под офис, медицинский центр, фитнес- клуб.

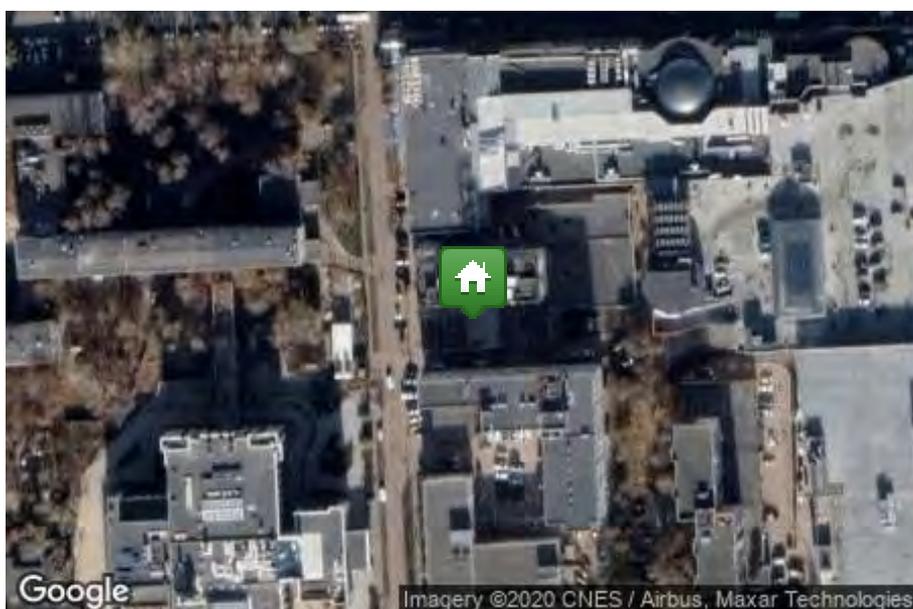
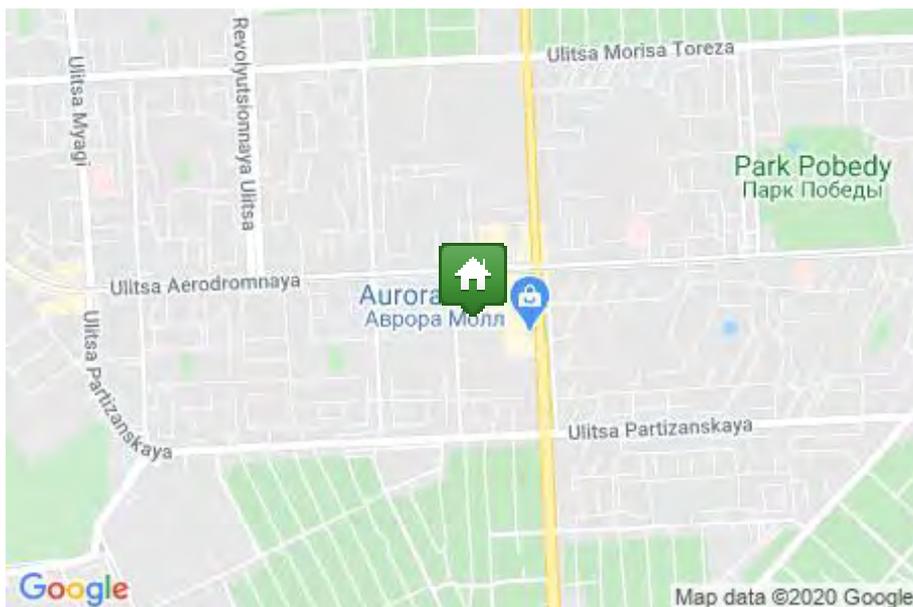
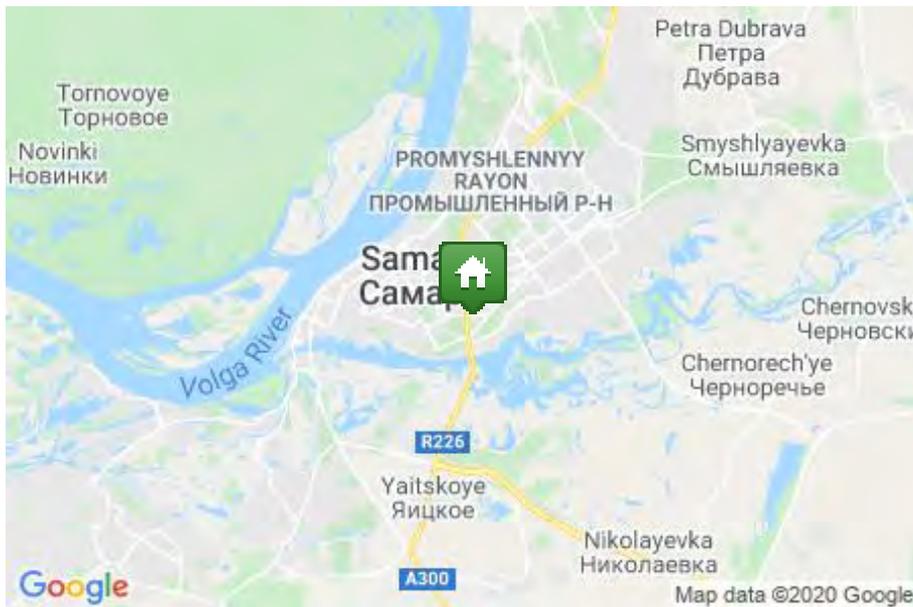
К продаже также предлагается соседний офис 153,9 кв. м по аналогичной цене.

**Фотографии**





### Карта



**Офис, 133,3 м²**

в специализированном торговом центре «Мягофф»

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

Гагаринская · 10 мин. пешком

**133,3 м²**

Площадь

**3 из 3**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Предлагаем в продажу офисное помещение на 3 этаже 3-этажного офисного здания. Вход с первой линии улицы Гаражной. Места общего пользования с хорошим ремонтом. Продаваемое помещение состоит из двух смежных офисов. В каждом работает арендатор. Возможна продажа с арендаторами. В помещении 3 окна: два на улицу Гаражную и одно на торец здания. Электрическая мощность 15 кВт.

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	3 500 000 ₽
Ставка	26 257 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 583 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

**3 500 000 ₽**

Включены НДС

**Самара-Альфа**Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2007 года**+7 938 699-  
74-89****Ольга Владимировна Семенова**

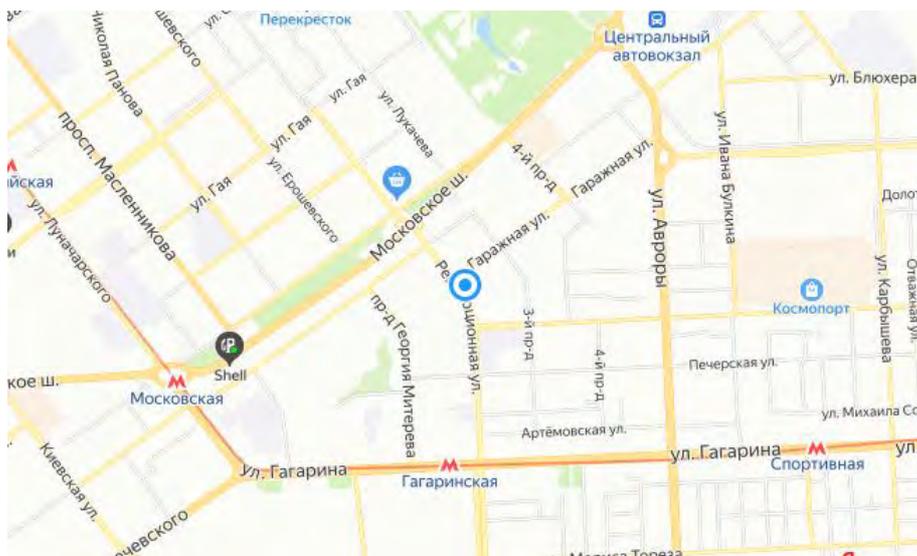
Нет отзывов

[Уточнить условия](#)


Парковка	Наземная
Количество мест	200

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

Гагаринская 10 мин. пешком



### Специализированный торговый центр Мягкофф

Год постройки	2006
Тип здания	Специализированный торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1 га
Общая площадь	25 000 м²
Масштаб торгового комплекса	Суперокружной

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

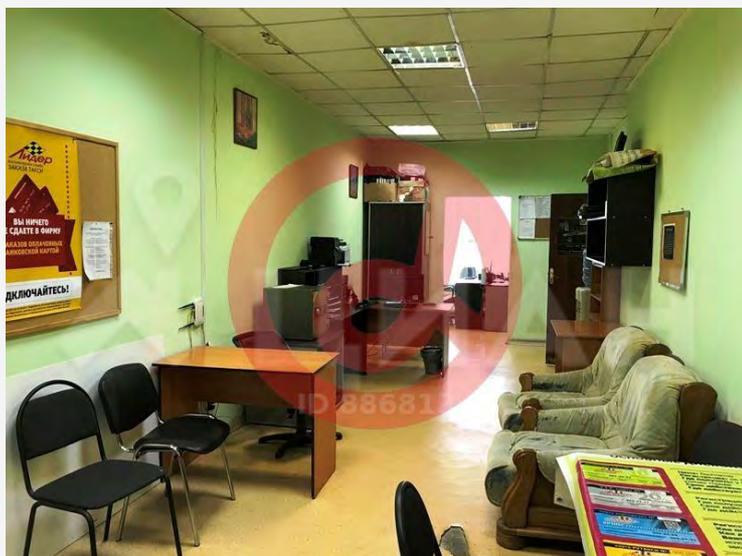
**О районе**

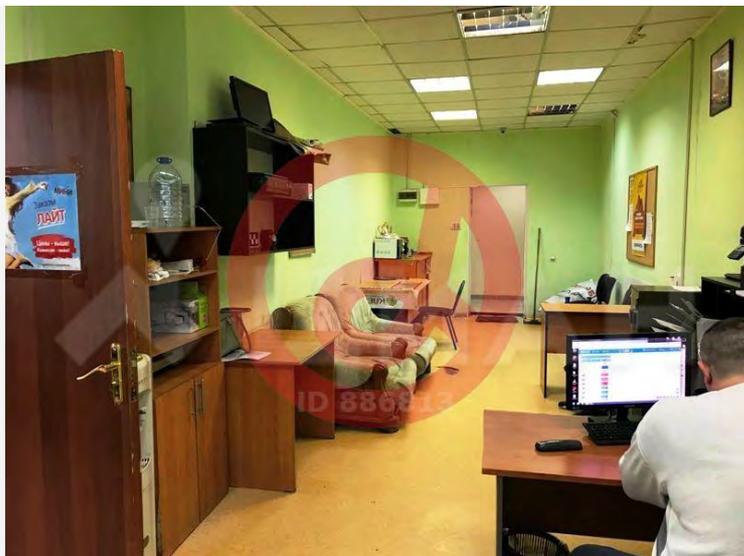
Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

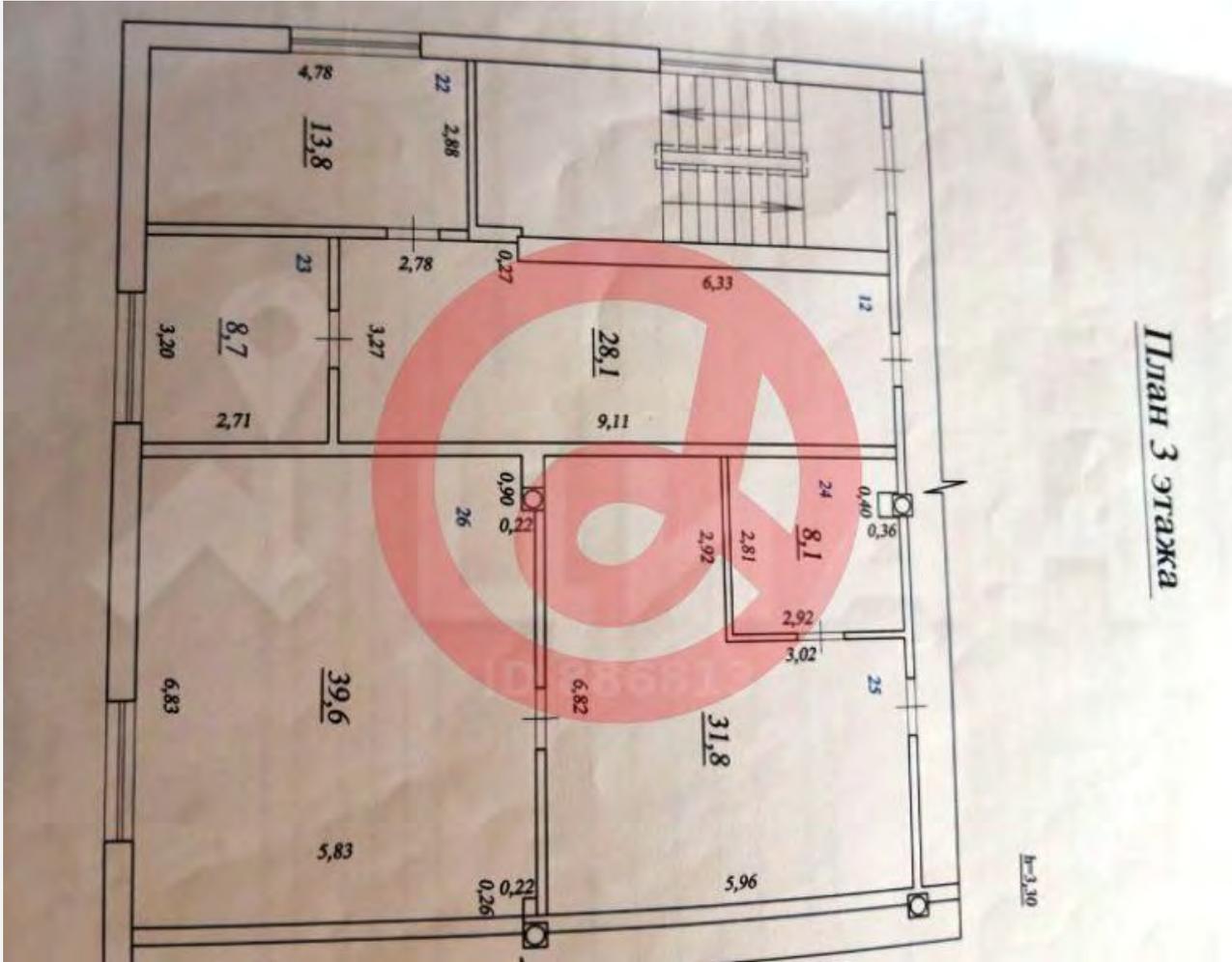
По данным аналитического центра CIAN

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









**Офис, 552,3 м²**

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 57

Гагаринская · 8 мин. пешком Спортивная · 21 мин. пешком

Московская · 24 мин. пешком

**552,3 м²**

Площадь

**4 из 5**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Помещение, нежилое, кадастровый номер: 63:01:0118001:3519, площадь: 552,3 кв. м., адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Мориса Тореза, д. 67, 4 этаж полностью. Все комнаты большие, площадью. 20 - 40 кв. м.

Продаются одним лотом в рамках Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" НДС не облагается!

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)
**Условия сделки**

Цена	13 059 449 ₽
Ставка	23 646 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 176 574 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
**13 059 449 ₽** ↓

Включены НДС

ID 14436498

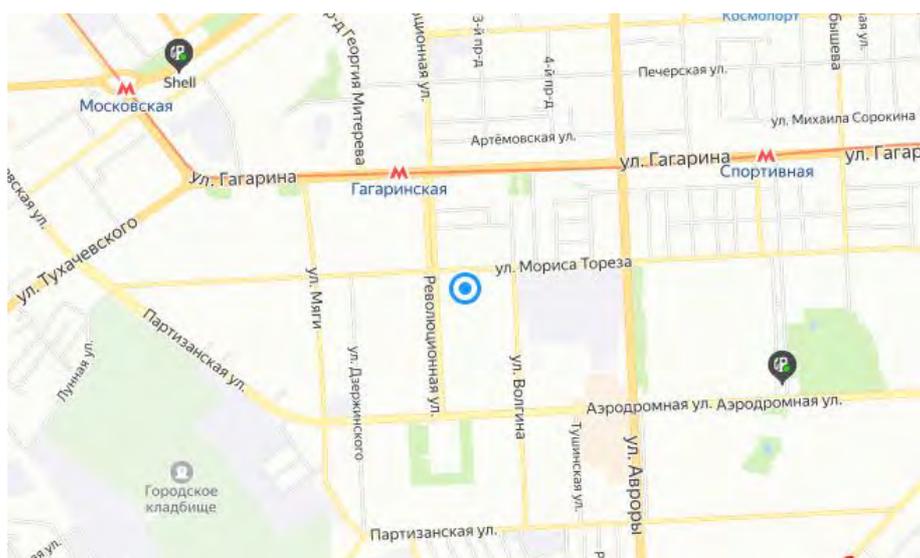
**+7 927 742-  
40-37**


Планировка	Смешанная
Состояние	Требуется косметический ремонт
Мебель	Нет
Доступ	Пропускная система

Парковка	Наземная
----------	----------

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 57

Гагаринская 8 мин. пешком    Спортивная 21 мин. пешком    Московская 24 мин. пешком



Год постройки	1962
Общая площадь	552,3 м²
Статус участка	В собственности

**О доме**

Год постройки	1962
Материалы стен	Панельный
Этажность	5
Подъездов	4
Квартир	80
Средняя цена за м²	53 547 Р
Динамика цены за м² за год жилья	+ 1 %
Динамика ставки за год жилья	+ 2,9 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

**О районе**

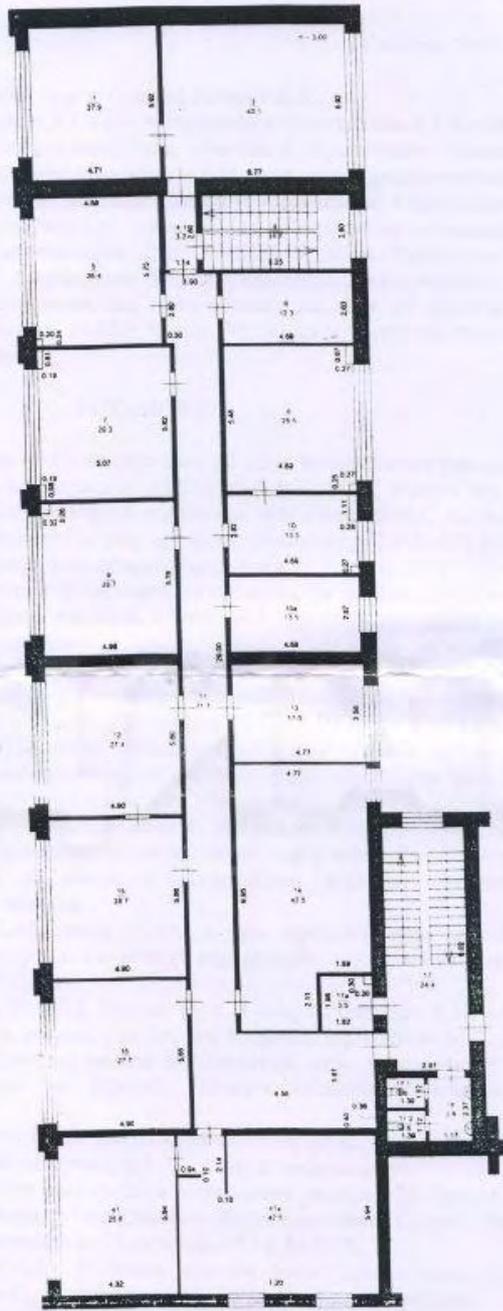
Название	Железнодорожный
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	54 года
Средняя цена за м²	57 351 Р
Динамика цены за м² за год жилья	+ 0,4 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 270 000 Р
Динамика ставки за год жилья	+ 0,4 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	14 000 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 1,1 %

По данным аналитического центра CIAN

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



План 4 этажа.





Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Коммерческая недвижимоcь ▾

Поиск по объявлениям

Самара ▾

Метро / Район ▾

Найти

[Все объявления в Самаре / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Офисное помещение](#)[Назад](#)[Следующее →](#)

# Офисное помещение, 1438.5 м²

[♥ Добавить в избранное](#)[📌 Добавить заметку](#)

22 апреля в 08:00

53 224 500 ₽

8 937 992-42-01

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Коммерческая недвижимость +  
Агентство

На Авито с июня 2015

Завершено 49 объявлений



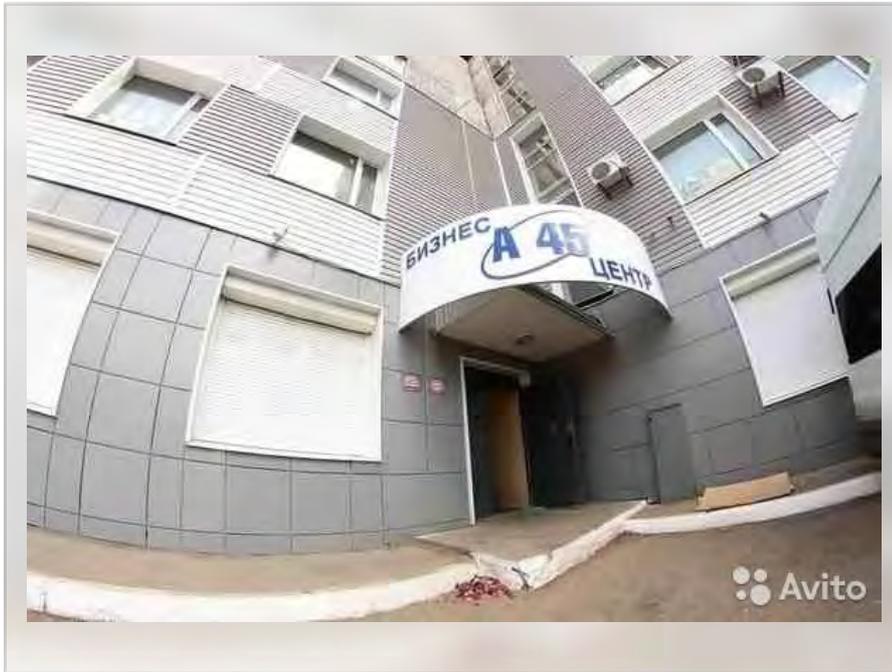
5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

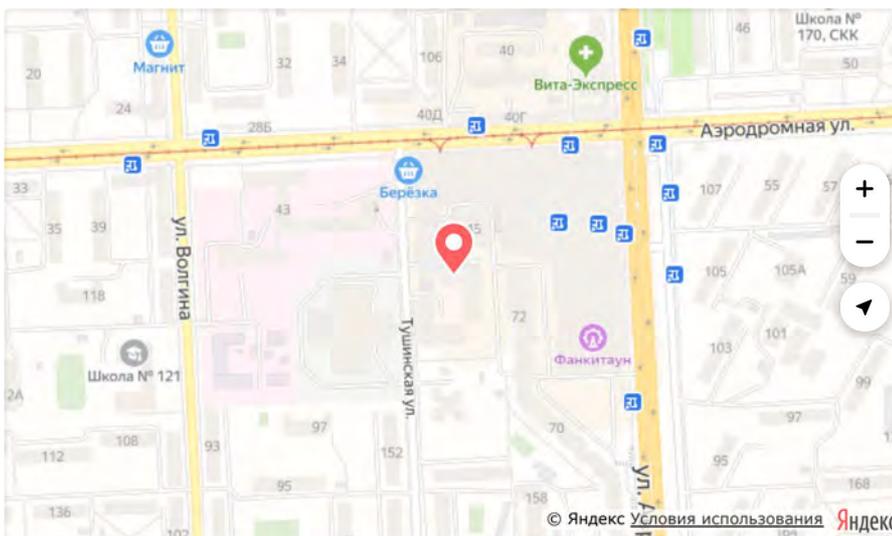
Ольга

№ 989893315, 📍 8720 (+4)



Площадь: 1438.5 м²; Класс здания: с

Самарская область, Самара, Аэродромная ул., 45А

● Гагаринская, 1,4 км ● Спортивная, 1,4 км ● Московская, 2,4 км [Скрыть карту ^](#)

Офисное помещение в 9-ти этажном офисном здании на 5-м этаже:

- 1438,5 кв.м (этаж целиком) поделен на 8 свидетельств;
- помещение с ремонтом;
- разделено на кабинеты (коридорная система);
- в настоящий момент все помещения сданы в аренду (подписанные договоры аренды);

Сообщения

272

- ремонт мест общего пользования;
- помощь в переоформлении договоров на Эксплуатационное обслуживание;


[Пожаловаться](#)

### Похожие объявления



**Офисное здание, 1600 м<sup>2</sup>**  
**49 000 000 ₽**

Самара, м. Советская  
20 апреля 13:38



**Офисное помещение, 2717 м<sup>2</sup>**

**39 396 500 ₽**

Самара, м. Победа  
23 апреля 13:46



**Офисное помещение с арендаторами**

**27 000 000 ₽**

Самара, м. Кировская  
19 апреля 19:51



**Офисное помещение, 1200 м<sup>2</sup>**

**22 000 000 ₽**

Самара, м. Гагаринская  
12 апреля 06:12



**Офисное помещение, 3940.6 м<sup>2</sup>**

**195 000 000 ₽**

Самара, м. Гагаринская  
27 апреля 10:11



**Офисное помещение, 8288 м<sup>2</sup>**

**75 000 000 ₽**

Самара, м. Победа  
17 апреля 07:10

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

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

[Сообщения](#)
**273**


**Офис (С), 546,1 м<sup>2</sup>****в бизнес-центре «на ул. Революционная, 70Е»**

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

Гагаринская · 15 мин. пешком

**546,1 м<sup>2</sup>**

Площадь

**2 из 2**

Этаж

**Свободно**

Помещение

**С**

Класс

Продажа офиса 546 кв. м, географический центр, нежилое здание. Офисное помещение на 2-ом этаже 2-х этажного торгово-офисного комплекса, с удобной транспортной доступностью. На первом этаже расположено отделение банка, магазин продуктов питания, напротив крупный мебельный центр "Мягкофф". Помещение в хорошем состоянии, офисная кабинетная планировка. Возможно рассматривать данный объект как доходную недвижимость.

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)
**Условия сделки**

Цена	15 000 000 ₽
Ставка	27 468 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 2 500 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

**15 000 000 ₽**

Включены НДС

**Бизнес-Гарант**Агентство  
недвижимости**+7 958 732-  
44-86**

Уточнить условия



Планировка

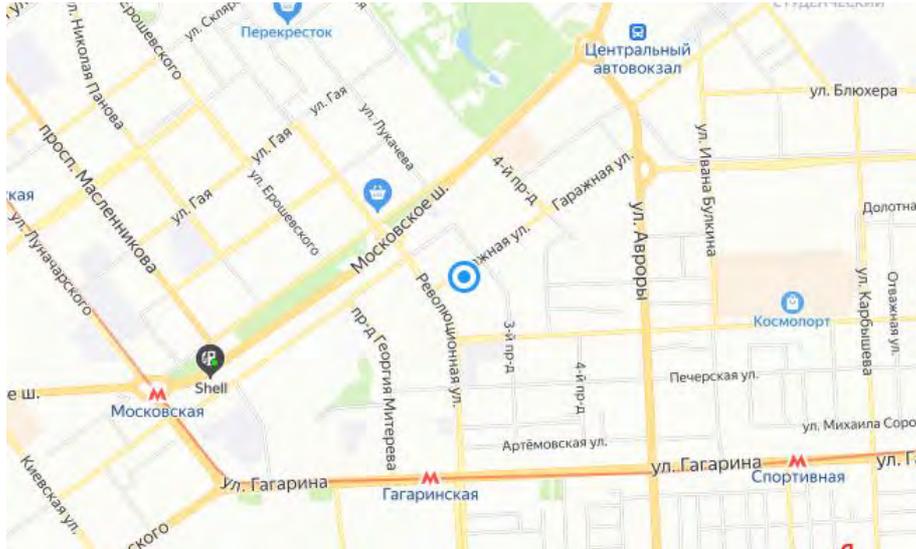
Смешанная

Парковка

Наземная

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

Гагаринская 15 мин. пешком

**Бизнес-центр на ул. Революционная, 70Е**

Год постройки	2004
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	6 000 м²

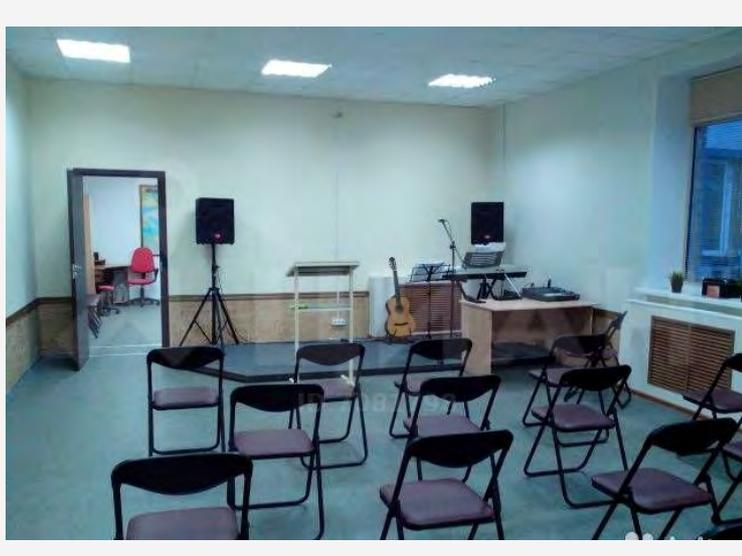
Местное кондиционирование

**О районе**

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

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





## Офис, 684 м²

в здании «на ул. Мориса Тореза, 1А»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Тореза, 1А

Московская · 9 мин. на транспорте



684 м²

Площадь

4 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

Адрес: г. Самара, Железнодорожный район, улица Мориса Тореза 1а.

Площадь 684 кв. м. Возможно увеличение площади.

Сдается в аренду офисное помещение.

Назначение здания: не жилое.

- 4-й этаж 5-ти этажного офисного центра.

-Планировка: 23 кабинета.

-просторная парковка.

-пропускная система.

-охрана.

-кондиционирование в каждом кабинете.

-высота потолков 3 м.

-Возможность предоставления юр. адреса.

Инфраструктура: в ближайшем окружении в радиусе 50 метров остановки общественного транспорта.

Стоимость аренды 376 200 рублей. Ком. услуги включены в стоимость.

### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

**376 200 Р/мес.**

Включены НДС; без комиссии

**Визит-**  
**Коммерческая**  
**недвижимость**  
Агентство  
недвижимости



**+7 958 732-**  
**12-59**

Цена	376 200 ₽/мес.
Ставка	6 600 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 62 700 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

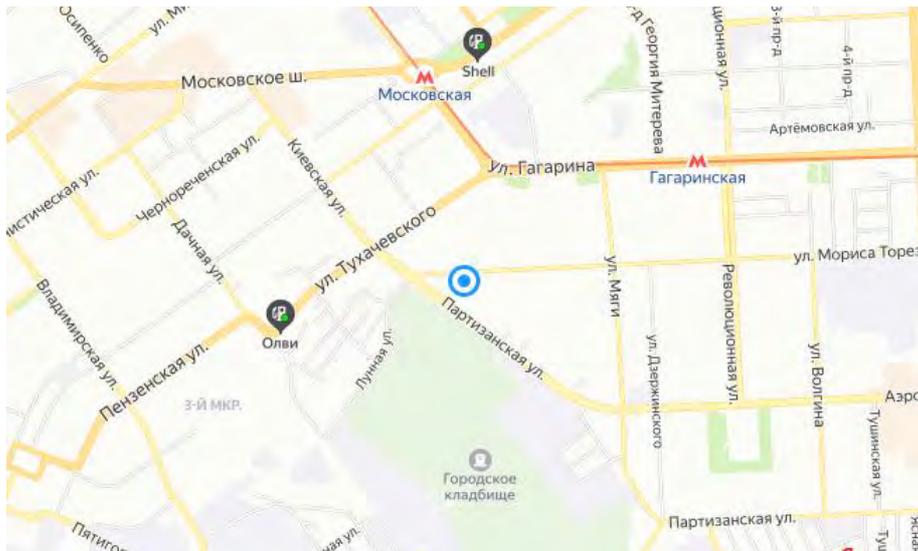
[Уточнить условия](#)

Парковка

Наземная

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Тореза, 1А

Московская 9 мин. на транспорте



### Отдельно стоящее здание на ул. Мориса Тореза, 1А

Год постройки

1990

Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,09 га
Общая площадь	4 500 м <sup>2</sup>

**О районе**

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

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







**Офис (В), 576 м²****в офисно-складском комплексе «на Заводском шоссе, 15к2»**

Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 15к2

**576 м²**

Площадь

**5 из 6**

Этаж

**Свободно**

Помещение

**В**

Класс

Сдаётся в аренду офисное помещение площадью 576 кв. м на 5-м этаже 6-ти этажного офисного здания по адресу:

Самара, Советский район, Заводское шоссе, 15 к2

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- хорошие подъездные пути и транспортная развязка, находится на первой линии Заводского шоссе в 5-ти минутах езды от ул. Аврора;
- большая собственная парковка;
- качественный свежий ремонт (полы плитка, стены покрашены, потолок армстронг), свободная планировка, высокие потолки;
- лифт;
- два санузла;
- все коммуникации: собственная газовая котельная, городское водоснабжение и канализация, телефонизация и высокоскоростной интернет;
- выделенная мощность 800 кВт;
- пожарная и охранная сигнализация;
- круглосуточная охрана;
- возможность размещения крупноформатной рекламной вывески на фасаде здания;
- отличная столовая;
- арендные каникулы на время переезда и ремонта (если необходимо переустройство помещения под свой формат);
- возможность аренды помещения меньшей или большей площади

Стоимость аренды 250 руб/м2 + коммунально-эксплуатационные платежи

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному агенту:

Хавонов Вячеслав

**144 000 Р/мес.**

УСН; комиссия 48%

**Регион Бизнес  
Надвижимость**Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2015 года**+7 938 699-  
25-48**

Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.  
Арт. 33164198

### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

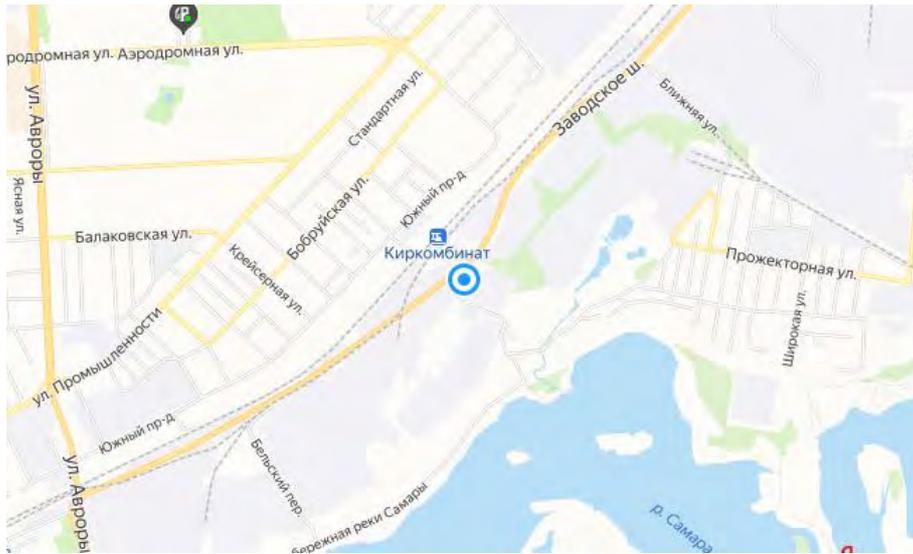
Цена	144 000 ₽/мес.
Ставка	3 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	48%

[Уточнить условия](#)



Высота потолков	4 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	Докового типа
Материал пола	Бетон
Парковка	Открытая
Парковка	Наземная

Самарская область, Самара, р-н Советский, Заводское ш., 15к2



### Офисно-складской комплекс на Заводском шоссе, 15к2

Год постройки	2006
Тип здания	Офисно-складской комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1,7 га
Общая площадь	21 040 м <sup>2</sup>
Статус участка	В собственности

-  Приточная вентиляция
-  Местное кондиционирование
-  Автономное отопление
-  Гидрантная система пожаротушения

**О районе**

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

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





**Офис (С), 146 м²****в бизнес-центре «А-45»**

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А

**146 м²**

Площадь

**5 из 9**

Этаж

**Свободно**

Помещение

**С**

Класс

Офис на 5-м этаже 9-ти этажного офисного здания. Идеально для колл-центра, есть дополнительно маленькие кабинеты. Коридорная система. Достойные соседи.

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)
**Условия сделки**

Цена	67 160 ₽/мес.
Ставка	5 520 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	67 160 ₽
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда

**67 160 ₽/мес.**

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

**Бизнес-центр А-45**

Отдел аренды  
Нет отзывов

**Б**

**+7 937 992-  
42-01**

Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Доступ	Свободный

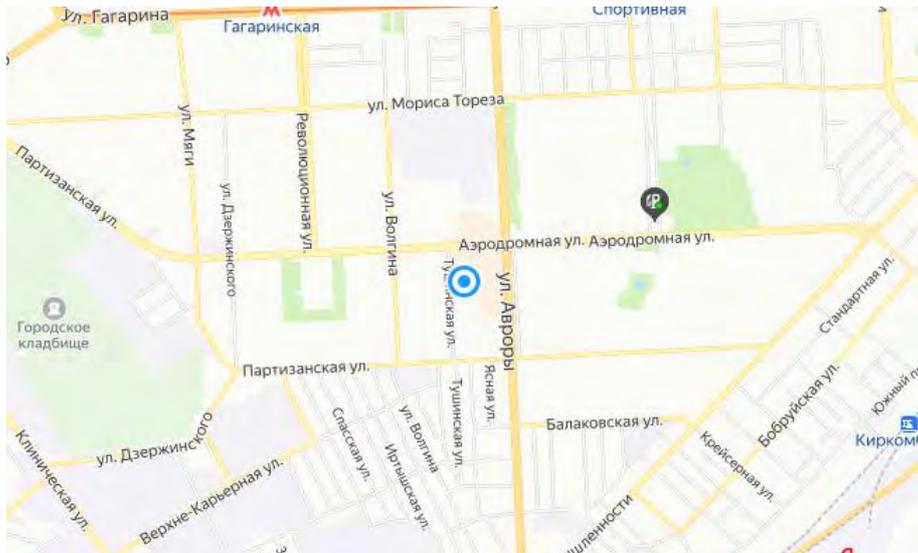
Парковка	Многоуровневая
----------	----------------

Парковка	Наземная
----------	----------

### Инфраструктура

- |                 |               |
|-----------------|---------------|
| Аптека          | Супермаркет   |
| Столовая        | Банкомат      |
| Фитнес-центр    | Торговая зона |
| Отделение банка | Салон красоты |
| Буфет           | Кинотеатр     |
| Кафе            |               |

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А



### Бизнес-центр А-45

Год постройки	2007
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,13 га
Общая площадь	12 000 м²
Статус участка	В собственности

-  Приточная вентиляция
-  Местное кондиционирование
-  Автономное отопление
-  Сигнализация

**О районе**

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

[↓ 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**

Площадь

**2 из 6**

Этаж

**Свободно**

Помещение

**В**

Класс

Сдается в аренду офисное помещение 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.

Работаем на результат:  
без авансов  
и эксклюзивных договоров.

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки****222 300 Р/мес.**

Включены НДС; без комиссии

**Бизнес-Гарант**Агентство  
недвижимости**+7 958 732-  
58-22**

Цена	222 300 ₽/мес.
Ставка	4 680 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 37 050 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

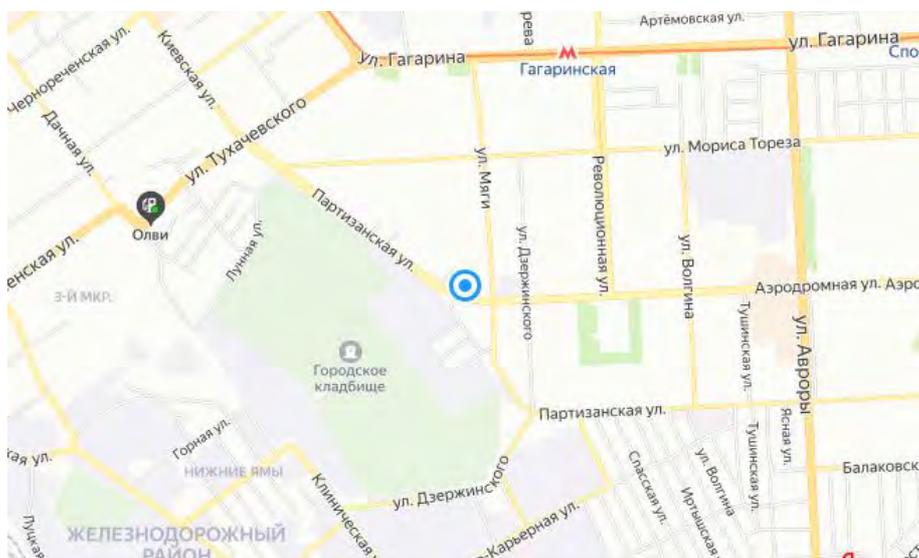

Планировка Смешанная

Парковка Наземная

Количество мест 50

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

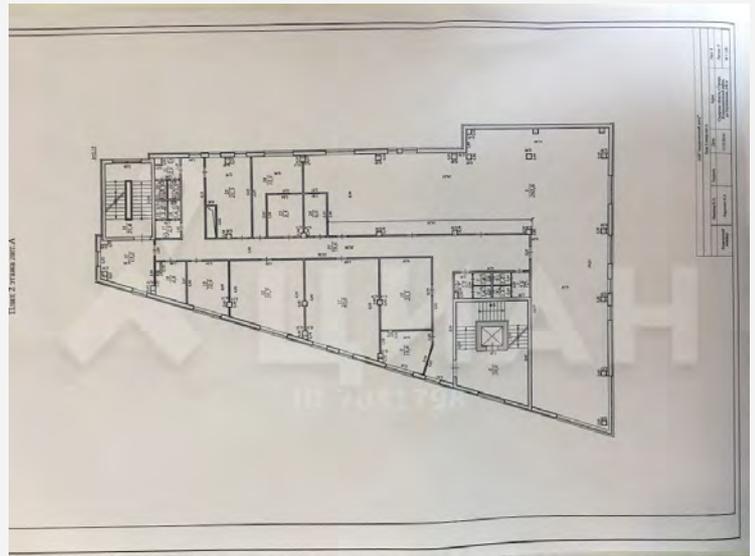
 Сигнализация

## О районе

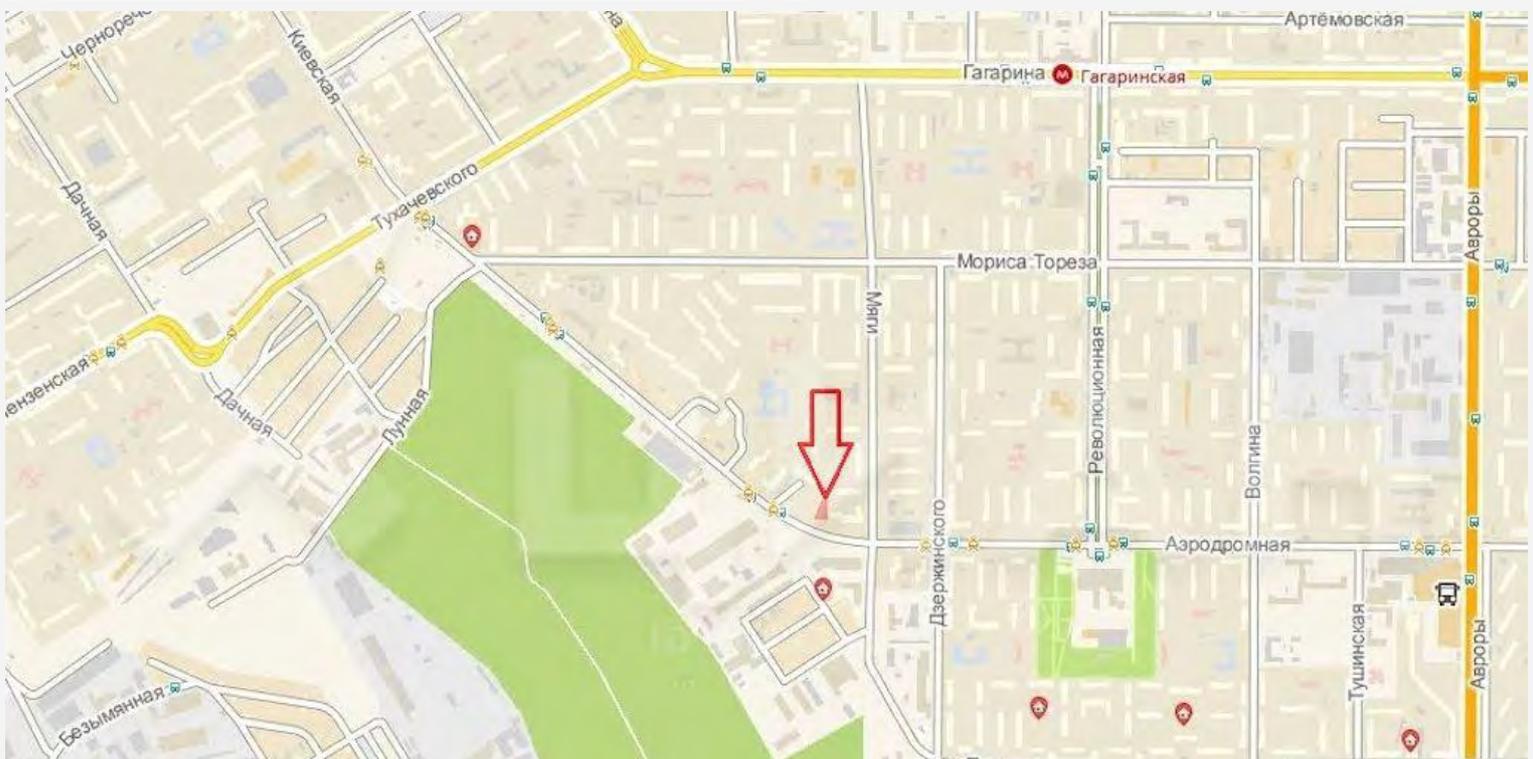
Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м²	-
Динамика цены за м² за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

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







## Офис, от 600 до 1 000 м<sup>2</sup>

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Тореза, 9

Российская · 5 мин. на транспорте Гагаринская · 15 мин. пешком

Московская · 16 мин. пешком



от 600 до 1 000 м<sup>2</sup>

Площадь

5 из 5

Этаж

Свободно

Помещение

Охраняемые офисные помещения, площадью от 600 до 1000 кв.м на 5-эт. офисного здания в Железнодорожном районе на пересечении улиц Мориса Тореза и Партизанской. Перед зданием парковочная площадка. Все коммуникации.

### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	от 360 000 до 600 000 ₽/мес.
Ставка	7 200 ₽ за м <sup>2</sup> /год
Налог	НДС включен: 60 000-100 000 ₽
Обеспечительный платеж	360 000 ₽

от 360 000

до 600 000 ₽/мес.

Включены коммунальные платежи, НДС;  
без комиссии

**Бизнес-  
Недвижимость**

Агентство  
недвижимости  
На рынке с 1990 года



**+7 938 699-  
50-95**

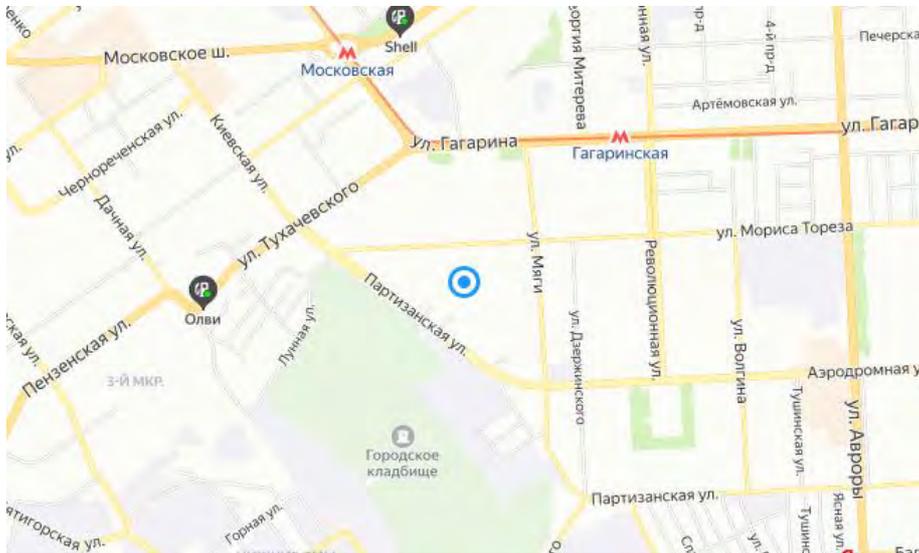
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)


Высота потолков	2,7 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, ул. Мориса Тореза, 9

Российская 5 мин. на транспорте Гагаринская 15 мин. пешком Московская 16 мин. пешком



Год постройки	1967
Общая площадь	1 000 м²
Статус участка	В собственности

**О доме**

Год постройки	1967
Материалы стен	Панельный
Этажность	5
Подъездов	4
Квартир	79
Средняя цена за м <sup>2</sup>	52 893 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+ 2,4 %
Динамика ставки за год жилья	+ 1,3 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

**О районе**

Название	Железнодорожный
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	54 года
Средняя цена за м <sup>2</sup>	57 351 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+ 0,4 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 270 000 Р
Динамика ставки за год жилья	+ 0,4 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	14 000 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 1,1 %

По данным аналитического центра CIAN

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



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

---

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

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

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

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

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

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

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

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