

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-106-08-0420-02

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900)
общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279
и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью
3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249 расположено по
адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека.
Первая, д. 10C

по состоянию на 08 апреля 2020 года
(дата составления отчета: 08 апреля 2020 года)

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Первобанк-недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава I	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Первобанк-
недвижимость»
Г-ну Кузнецову А.И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 08 апреля 2020 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 08 апреля 2020 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 08 апреля 2020 года без НДС округленно составляет:

23 031 000,00 (Двадцать три миллиона тридцать одна тысяча рублей ноль копеек)

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

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (APMO), «Международными стандартами оценки» (The International Assets Value's Standards Committee), Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

В.Д. Филатов



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Объект оценки (общая информация)	5
1.2. Основания для проведения оценки	6
1.3. Результаты оценки справедливой стоимости при расчете различными подходами	6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	7
1.5. Пределы применения полученной итоговой стоимости	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. Перечень объектов оценки	9
2.2. Краткие данные об оценщиках	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
3.1. Консолидация активов	12
3.2. Ограничительные условия и пределы применения результата	12
3.3. Допущения, на которых основывалась оценка	13
3.4. Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя	15
3.4.1. Заявление о соответствии	15
3.4.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
3.4.3. Сведения о независимости оценщика	15
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
4.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:	17
4.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:	17
4.3. Международные стандарты оценки	17
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
5.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	19
5.2. Оцениваемые права	20
5.3. Обременения оцениваемых прав	22
5.4. Местоположение и характеристики объекта оценки	24
5.4.1. Краткая характеристика объекта оценки на основании данных Выписок из ЕГРН	24
5.4.2. ЖК «Европейский двор»	29
5.4.2.1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке	31
5.4.3. Местоположение	32
5.4.4. Кратко о г. Самара	36
5.4.5. Кратко о Октябрьский район (Самара)	42
5.5. Земельный участок на кадастровой карте	44
5.6. Данные кадастрового учета	45
5.7. Описание земельного участка	48
5.8. Фотографии объекта оценки	51

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	54
6.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	54
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	62
6.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
6.3.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	68
6.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	68
6.3.3. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	69
6.3.4. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	70
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	71
8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	73
8.1. Общие понятия и определения	73
8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости	76
8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход.....	76
8.2.2. Доходный подход	78
8.2.3. Затратный подход	80
8.3. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки	82
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	85
9.1. Объекты-аналоги	86
9.2. Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения	88
9.3. Расчет справедливой стоимости 1 машиноместа по сравнительному подходу путем введения корректировок	90
9.4. Справедливая стоимость объекта оценки (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279) при использовании сравнительного подхода	93
9.5. Определение стоимости земельного участка.	94
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	100
10.1. Границы интервала	100
10.2. Поэлементная стоимость объектов оценки.	102
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	103
11.1. Перечень методической литературы	103
12. ДОКУМЕНТАЦИЯ	104

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249, по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	26.03.2020 №99/2020/322581443
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	26.03.2020 №99/2020/322581565

Оценке подлежит доля в праве:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2 663,927	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

1.2. Основания для проведения оценки

Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №8 от 27 марта 2020 года

1.3. Результаты оценки справедливой стоимости при расчете различными подходами

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10C	не применялся, обоснованный отказ	0,00	23 030 244,32	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	23 030 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,927	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00
	Итого:									23 031 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 08 апреля 2020 года без НДС округленно составляет:

23 031 000,00 (Двадцать три миллиона тридцать одна тысяча рублей ноль копеек)

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	23 030 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2663,927	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	1 000,00
	Итого:					23 031 000,00

1.5. Пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	08 апреля 2020 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №8 от 27 марта 2020 года
Оцениваемый объект:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №8 от 27 марта 2020 года
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.
Границы интервала	Согласно заданию на оценку определение границ интервала, в котором может находиться справедливая стоимость, не требуется.
Пределы применения полученной итоговой стоимости	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость».
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» Адрес места нахождения Адрес места нахождения РФ, 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расч. счет № 4070181020000000859 в ПАО "Промсвязьбанк" г. Москва, Корр. счет № 3010181040000000555, БИК 044525555..
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	08 апреля 2020 года.
Срок проведения оценки:	С 27 марта 2020 года по 08 апреля 2020 года.
Порядковый номер отчета:	800-106-08-0420-02
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Телефон:	(499) 502-82-03
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	4070281000370000247 в ф-л Московский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва
Данные о страховании ответственности:	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.
Форма отчета:	письменная

2.1. Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2 663,927	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

2.2. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

	<p>им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
--	---

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

3.1. Консолидация активов

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

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

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (б) 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 РСБУ¹ для целей настоящей оценки.

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

3.2. Ограничительные условия и пределы применения результата

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

- 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

¹ 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.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

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

3.3. Допущения, на которых основывалась оценка

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»² (см. Приложение Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»).
- Вся использованная при проведении оценки информация относится к периоду времени до даты оценки, что, по мнению Оценщика, не противоречит требованиям ФСО №1, п. 19.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Оценщик проводил расчет стоимости объекта оценки в допущении отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта, а также с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.
- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
- Осмотр объектов оценки проводился представителем Оценщика, на дату наиболее близкую к дате оценки.

² Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

3.4. Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

3.4.1. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что:

- 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, мнениями и выводами Оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемой собственности, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных 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.

3.4.2. 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.

3.4.3. Сведения о независимости оценщика

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900)
общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и
земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00
кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»


/Филатов В.Д./

Оценочно-консалтинговые
Бизнес Системы®
ООО
МОСКВА
127760
ОГРН 1127760112560
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:

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедлива 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 – 08 апреля 2020 года.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных из документов и материалов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	26.03.2020 №99/2020/322581443	9
2	Выписка из ЕГРН	26.03.2020 №99/2020/322581565	17
3	Технический паспорт здания - Подземная автостоянка	№6545101 от 14 декабря 2009 года	10
4	Кадастровый паспорт земельного участка	№63-00-102/12-26916 от 01.02.2012 г.	3
5	Информационное письмо о количестве парковочных мест	№3/2/19 от 09 апреля 2019 года	2
	Итого		41

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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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 Выписками из ЕГРН.³

Согласно Выпискам из ЕГРН субъектом права объекта оценки является: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	26.03.2020 №99/2020/32258144 3
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2 663,927	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район,	26.03.2020 №99/2020/32258156 5

³ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

					Просека 1, участок 10	
--	--	--	--	--	-----------------------	--

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

5.3. Обременения оцениваемых прав

Целью настоящей оценки является определение справедливой стоимости недвижимого имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного фонда.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1). Объект недвижимости, оцениваемый в данном Отчете, может являться объектом оценки, так как относится к объектам гражданских прав.

Согласно Выписки из ЕГРН, оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности является частным случаем права собственности, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ.

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, установленном судом. Собственник, предоставляя свои правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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 комбинированный «Иридиум», то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением.

Оцениваемый объект так же имеет обременение в виде аренды. Если на момент заключения сделки недвижимость арендуется, то это никак не влияет на заключение сделки (к примеру, по продаже собственности). При этом в соответствии с законом переход права собственности к другому лицу на имущество, сданное в аренду, не является основанием для расторжения или изменения ранее заключенного договора. То есть новый собственник имущества получит все обязательства по заключенному прежним собственником договору аренды на весь срок действия данного договора, поэтому данный фактор не оказывает существенного влияния на стоимость объекта оценки.

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, предоставленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

5.4. Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С.

5.4.1. Краткая характеристика объекта оценки на основании данных Выписок из ЕГРН

№	Параметр	Нежилое здание
Данные выписки из ЕГРН		
1	кадастровый номер	63:01:0637006:279
2	дата присвоения кадастрового номера	08.02.2010
3	номер кадастрового квартала	63:01:0637006
4	ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер: 5-64611 (36:401:002:000228900), Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:16
5	адрес	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
6	площадь, кв.м.	1998,9
7	Назначение	Нежилое здание
8	Наименование:	Подземная автостоянка
9	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
10	Материал наружных стен:	Монолитные
11	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
12	Год завершения строительства:	2 009
13	кадастровая стоимость	55 369 227.59 руб.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

14	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
15	Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
16	Правообладатель (правообладатели):	Лашкин Александр Сергеевич, Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-762 от 28.12.2010, 468/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17	Правообладатель (правообладатели):	Стерляхина Вера Николаевна, Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-797 от 28.12.2010, 468/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
18	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-342 от 24.07.2013, 34362/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
19	Правообладатель (правообладатели):	Воскресенский Сергей Модестович, Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-585 от 04.09.2014, 936/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20	Правообладатель (правообладатели):	Мурзова Елена Васильевна, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 от 29.05.2015, 137448/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

21	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость", Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015, 1511928/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
22	Правообладатель (правообладатели):	Тарасов Владислав Юрьевич, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016, 936/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
23	Правообладатель (правообладатели):	Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016, 34362/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
24	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Внесение в ЕГРП записи о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом 20.01.2016 09:26, запись №63/001/701/2016-617.

№	Параметр	Земельный участок
	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
1	кадастровый номер	63:01:0637006:249
2	дата присвоения кадастрового номера	28.07.2010
3	номер кадастрового квартала	63:01:0637006
4	ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

5	адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
6	площадь, кв.м.	3522 +/- 21кв. м.
7	кадастровая стоимость	11 062 997.97 руб.
8	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
9	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:223
10	Категория земель:	Земли населённых пунктов
11	Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
12	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
13	Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 63:01:0637006:414, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:416, 63:01:0637006:417, 63:01:0637006:418, 63:01:0637006:419, 63:01:0637006:420, 63:01:0637006:421, 63:01:0637006:422, 63:01:0637006:423, 63:01:0637006:424, 63:01:0637006:425, 63:01:0637006:426, 63:01:0637006:427, 63:01:0637006:428, 63:01:0637006:429, 63:01:0637006:430, 63:01:0637006:431, 63:01:0637006:432, 63:01:0637006:433, 63:01:0637006:434, 63:01:0637006:435. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
14	Правообладатель (правообладатели):	Лашкин Александр Сергеевич, Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-767 от 28.12.2010, 8247/352207
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
15	Правообладатель (правообладатели):	Стерляхина Вера Николаевна, Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-808 от 28.12.2010, 8247/352207

	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013, 60545/3522070
16	Правообладатель (правообладатели):	Доверительное управление
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Воскресенский Сергей Модестович, Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-586 от 04.09.2014, 16494/352207
17	Правообладатель (правообладатели):	не зарегистрировано
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Мурзова Елена Васильевна, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 от 29.05.2015, 24218/352207
18	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость", Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015, 266398/352207
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
19	Правообладатель (правообладатели):	Тарасов Владислав Юрьевич, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 от 16.09.2016, 16494/352207
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20	Правообладатель (правообладатели):	Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН:7744000912, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016, 60545/3522070
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.5.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

5.4.2. ЖК «Европейский двор»

Объект оценки представляет собой подземную автостоянку расположенную на 1 надземном этаже ЖК «Европейский двор» с земельным участком под ней.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Коттеджный поселок «Европейский двор» позиционируется застройщиками и риэлторами как элитный жилой комплекс.

Данный посёлок расположен, на 1-й Просеке в центральной части города.

Инфраструктура посёлка:

- Необходимые коммуникации
- Парковая зона
- Подземную парковку
- Озеленение
- Освещенный бульвар
- Детские площадки
- Зоны отдыха

Источник информации: <https://samara.cian.ru/kottedzhnyj-poselok-evropejskij-dvor-5118/>

На основании проведенного представителем Оценщика осмотра, а так же информационного письма:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кол-во машиномест
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	58

5.4.2.1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке

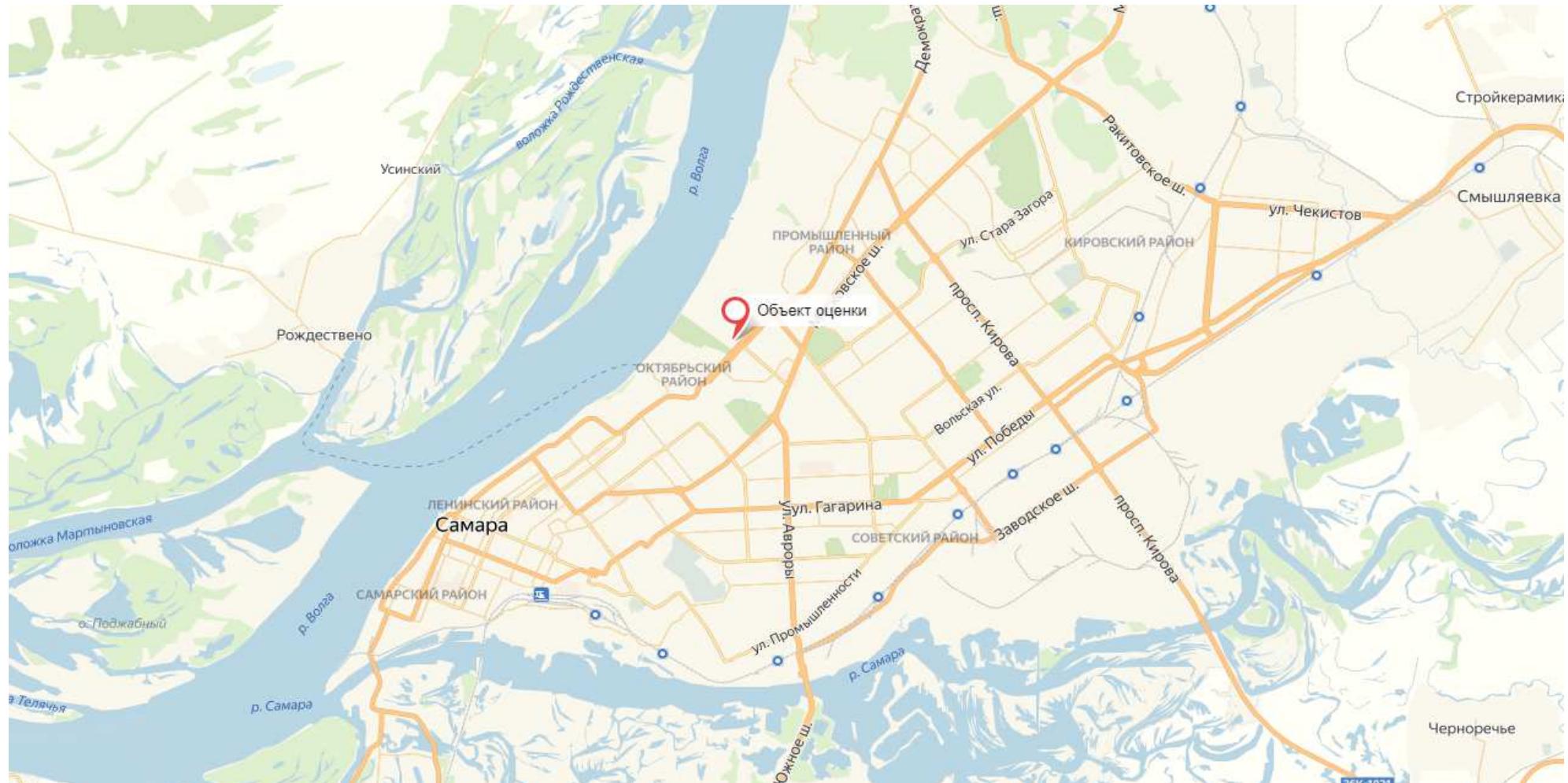
Приложение 1 к письму: 1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке

Схема проездов



Источник информации: Информационное письмо о количестве парковочных мест №3/2/19 от 09 апреля 2019 года

5.4.3. Местоположение

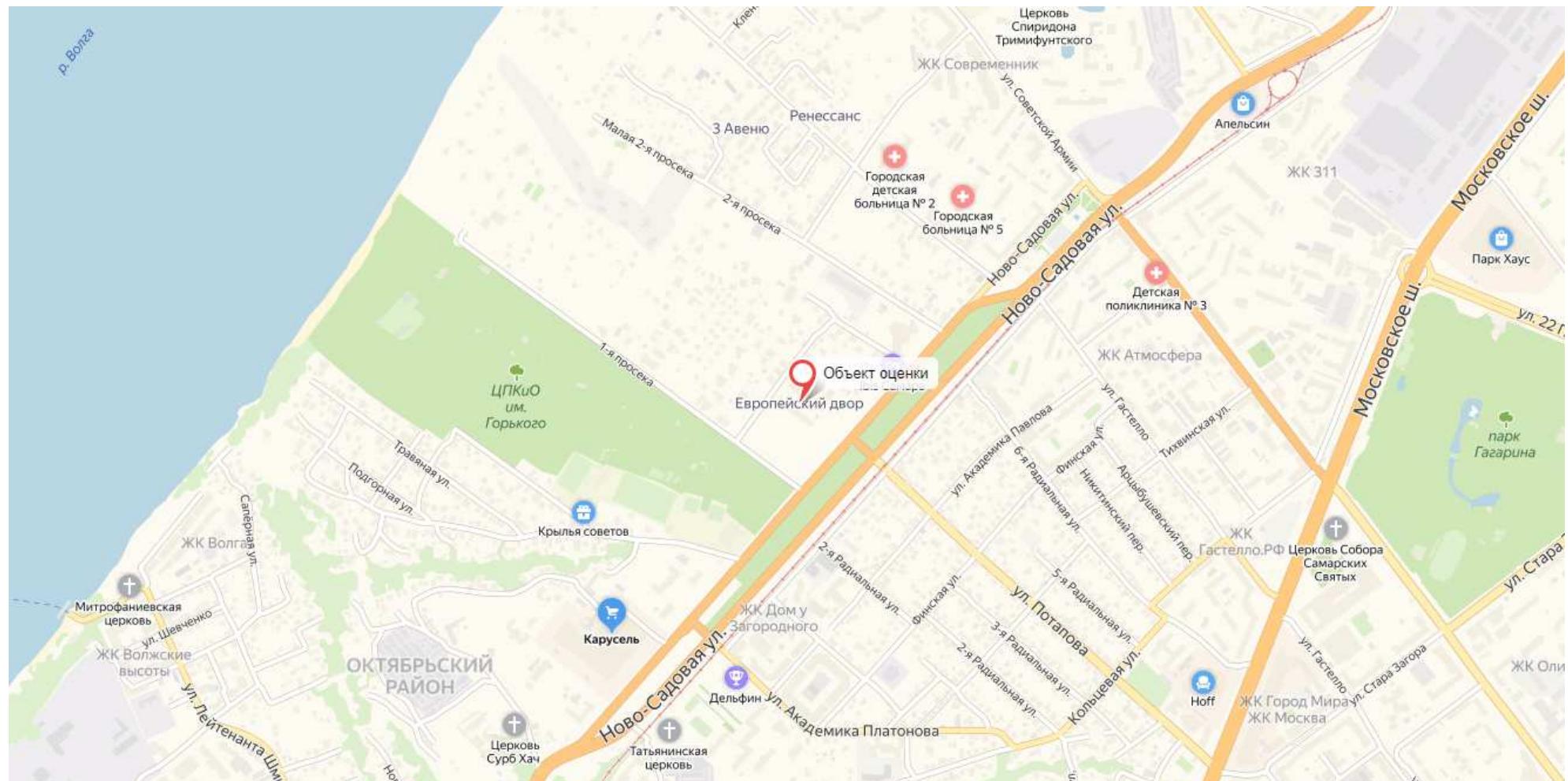


Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

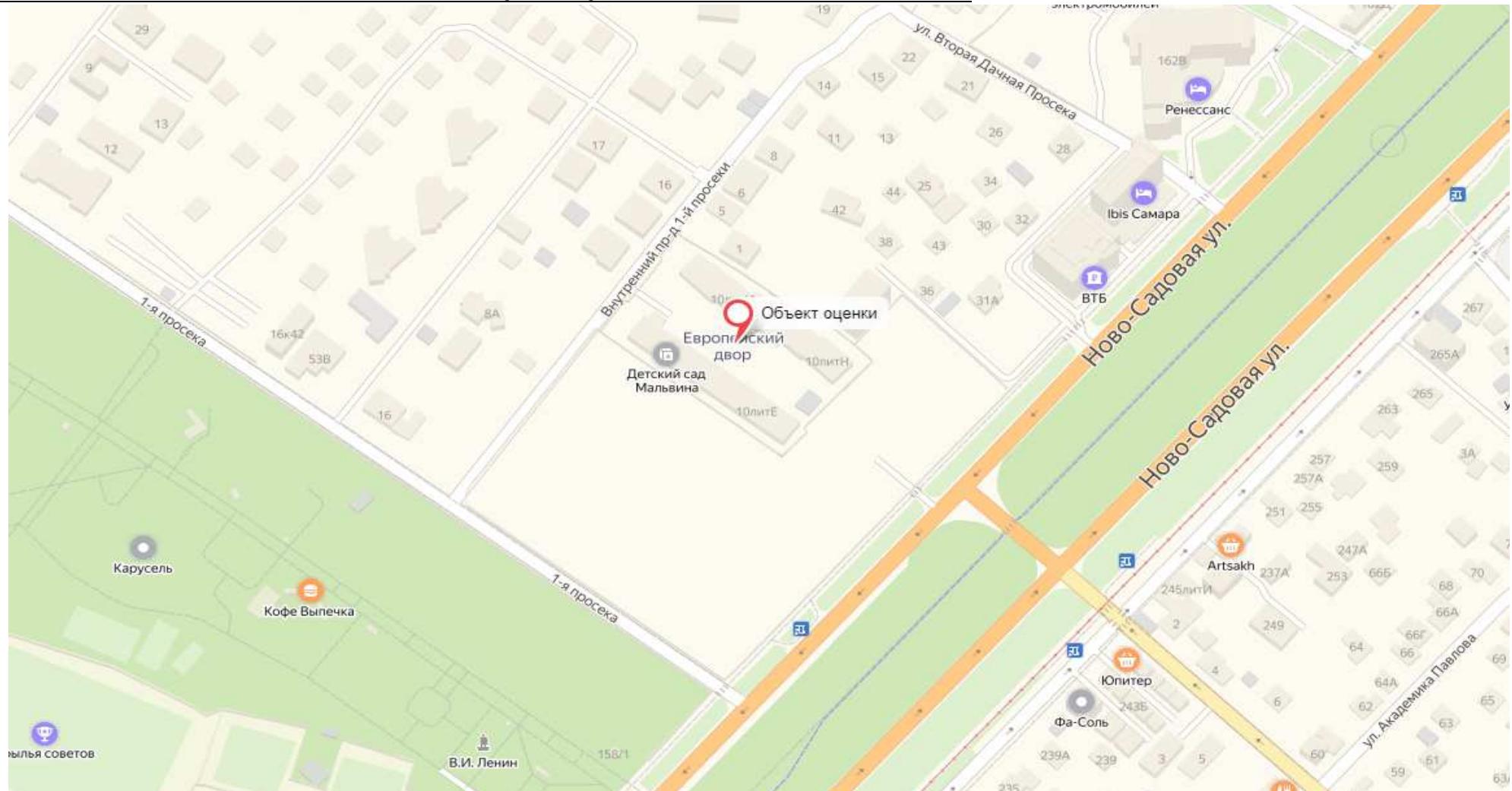


Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

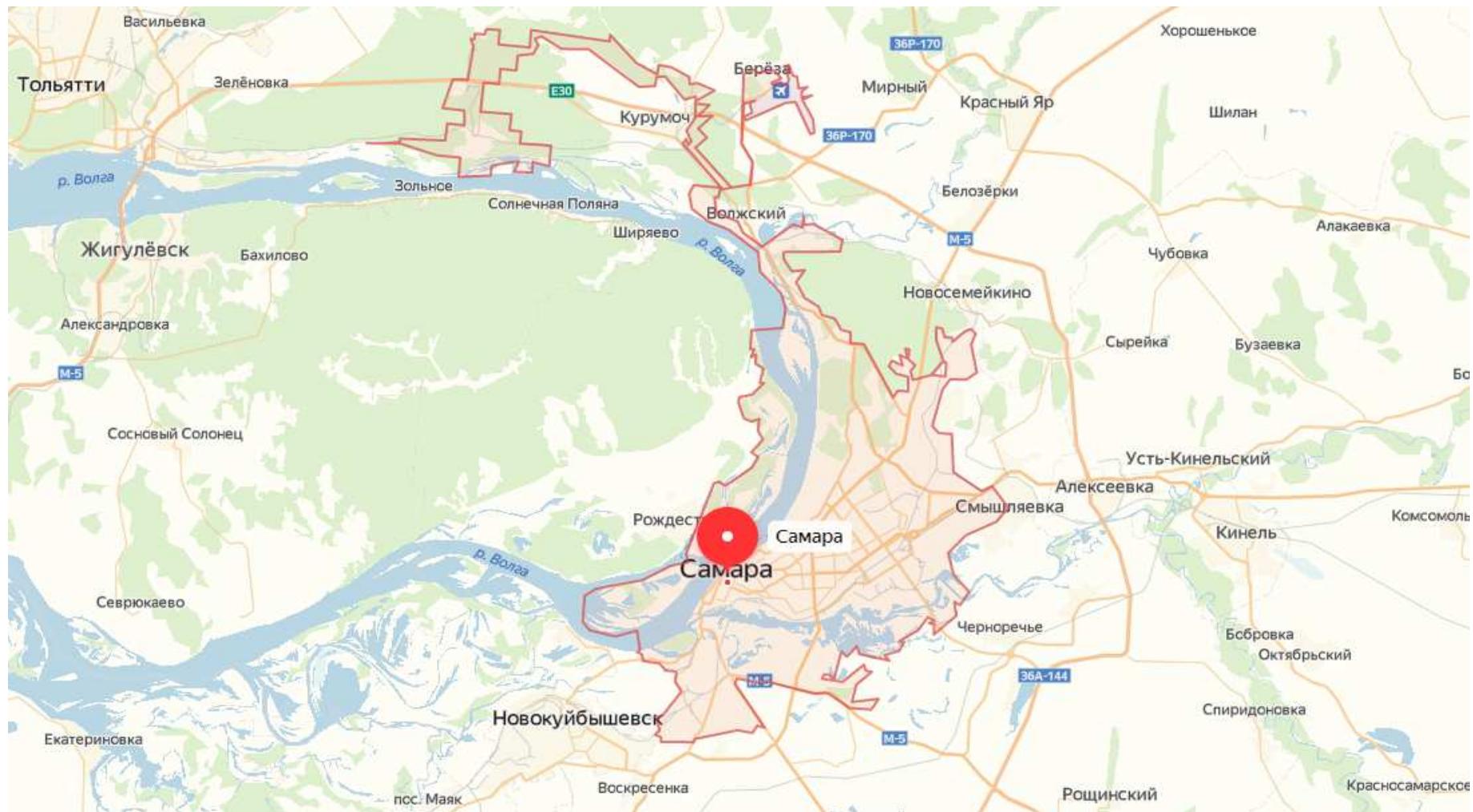
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Источник: maps.yandex.ru

5.4.4. Кратко о г. Самара



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Самара (с 1935 по 1991г. - Куйбышев) - город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016).

Население — 1 156 644 чел. (2019), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек.

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

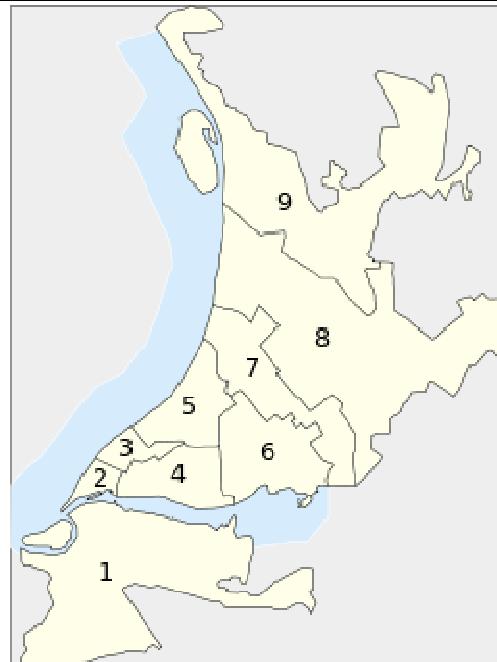
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, metallurgii, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних промышленных предприятий.

Самара была основана в 1586 году как сторожевая крепость. С 1935 по 1991 год город носил название Куйбышев в честь советского партийного и государственного деятеля Валериана Владимировича Куйбышева. В Самаре одна из самых длинных в России речных набережных и самое высокое здание железнодорожного вокзала в Европе. Кроме того, площадь им. Куйбышева является самой большой площадью в Европе. В 2018 году в городе были проведены матчи чемпионата мира по футболу.

Административное устройство

В рамках административно-территориальное устройства области, Самара является городом областного значения, которому подчинены 2 населённых пункта (посёлок Козелки и село Ясная Поляна) и который разделён на 9 районов. В рамках муниципального устройства Самара образует муниципальное образование **городской округ Самара**, наделённое статусом городского округа с внутригородским делением и состоящее из 9 внутригородских районов и 3 населённых пунктов (собственно город Самара, посёлок Козелки и село Ясная Поляна).

Административное деление



Город Самара разделён на девять внутригородских районов (в скобках указано число жителей):

- Куйбышевский район (87 473) Образован 10 августа 1943 года.
- Самарский район (30 636) Образован 7 августа 1956 года.
- Ленинский район (61 557) Основан в 1918 году, а сегодняшнее название получил в 1933 году.
- Железнодорожный район (90 987) Образован 11 декабря 1970 года.
- Октябрьский район (120 013) Образован в 26 августа 1939 г. Тогда он назывался Сталинским. Современное название район получил в январе 1962 года.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

- Советский район (170 148) Образован 25 августа 1935 года решением Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Промышленный район (274 275) Образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (224 901) Образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Красноглинский район (96 618) Образован 22 февраля 1952 года.

Внутригородские районы Самары в рамках муниципального устройства являются внутригородскими муниципальными образованиями.

Административный центр *Волжского района Самарской области* расположен в городе Самара → (однако район в состав города не входит).

Экономика

Одним из основных видов экономической деятельности городского округа является промышленность. В 2007 году наблюдалась положительная динамика промышленного производства. Прирост промышленного производства городского округа Самара в физическом объёме составил 106 % к уровню 2006 года.

В январе — июне 2008 года индекс физического объёма промышленного производства к уровню соответствующего периода 2007 года в действующих ценах составил 117,3 %.

В 2007 году уровень инфляции на потребительском рынке превысил прошлогодний уровень на 3,2 пункта и составил 111,9 % (декабрь 2007 года к декабрю 2006 года).

В 2007 году объём инвестиций в основной капитал увеличился относительно 2006 года на 22,4 % (в сопоставимых ценах) и составил 42,9 млрд рублей. По данному показателю Самара входит в пятёрку крупнейших городов России, опережая такие крупные города, как Нижний Новгород, Челябинск, Омск и Волгоград.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Номинальная начисленная заработная плата на одного занятого в экономике в 2007 году увеличилась по сравнению с 2006 годом на 26,7 %, реальная заработная — на 16 %. По итогам 2008 г. среднемесячная заработная плата работников всех категорий (рассчитанная как отношение общего фонда начисленной заработной платы к численности работников списочного состава) увеличилась на 40 % по сравнению с уровнем оплаты труда, сложившегося в 2007 году.

Промышленность

Самара является крупным центром машиностроения и металлообработки, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе работают более 150 крупных и средних промышленных предприятий. По данным информационной системы «Волга-Инфо», в Самаре производится 1/4 всех российских подшипников и 2/3 всех выпускаемых в России кабелей связи (см. Волгакабель).

Одно из крупнейших предприятий по производству железобетонных изделий ООО «ЖБИ-Поволжье».

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами обрабатывающего производства за 2017 год — 236,0 млрд рублей.

В отрасли промышленного производства города наибольшие объёмы отгруженной продукции имеют:

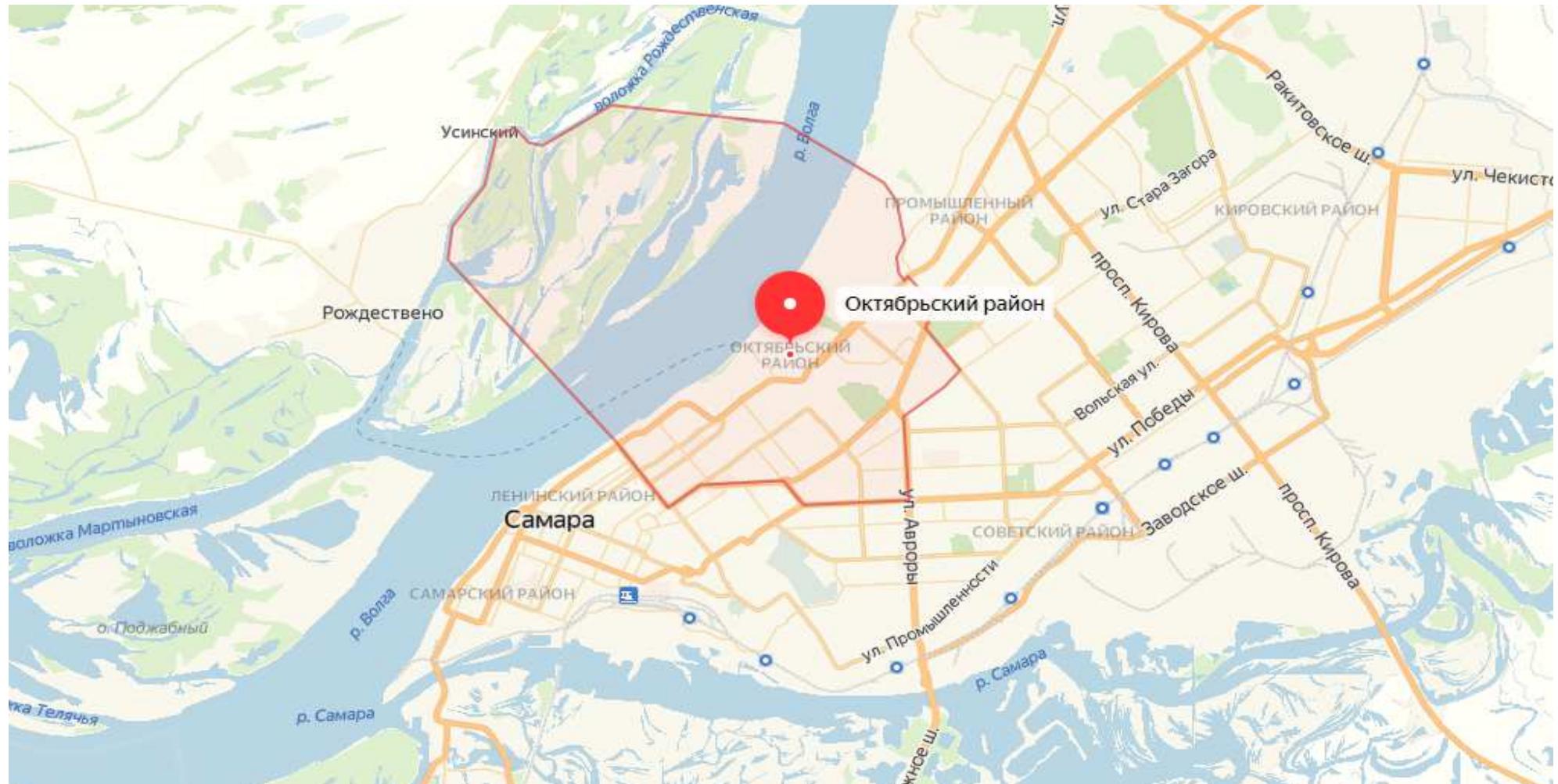
- производство машин и электрооборудования, транспортных средств — 43,5 %;
- производство пищевых продуктов, включая напитки — 21,8 %;
- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий — 19,9 %;
- производство продуктов нефтепереработки — 6,7 %.
- кондитерская фабрика Россия

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Среди наиболее известных предприятий Самары, чей трудовой вклад отмечен на Аллее трудовой славы города, следующие:

- Завод имени Тарасова (ранее — КАТЭК)
- Авиагрегат (Самара) (ранее — Куйбышевское агрегатное производственное объединение)
- Ракетно-космический центр «Прогресс» (ранее — Завод «Прогресс»)
- Авиационный завод
- Завод «Металлист»
- Волгакабель (ранее — Завод «Куйбышевкабель»)
- Старт (завод, Самара) (ранее — Завод аэродромного оборудования)
- 9 ГПЗ
- Кузнецов (компания) (ранее — Моторостроительное объединение им. М. Фрунзе)
- Самарский металлургический завод

5.4.5. Кратко о Октябрьский район (Самара)



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Октябрьский район — один из внутригородских районов города Самары.

Занимает центральное положение в городской застройке. Район занимает площадь 1610 га. Численность населения — 120 013 чел. (2019). Был переименован из Сталинского района в январе 1962 года.

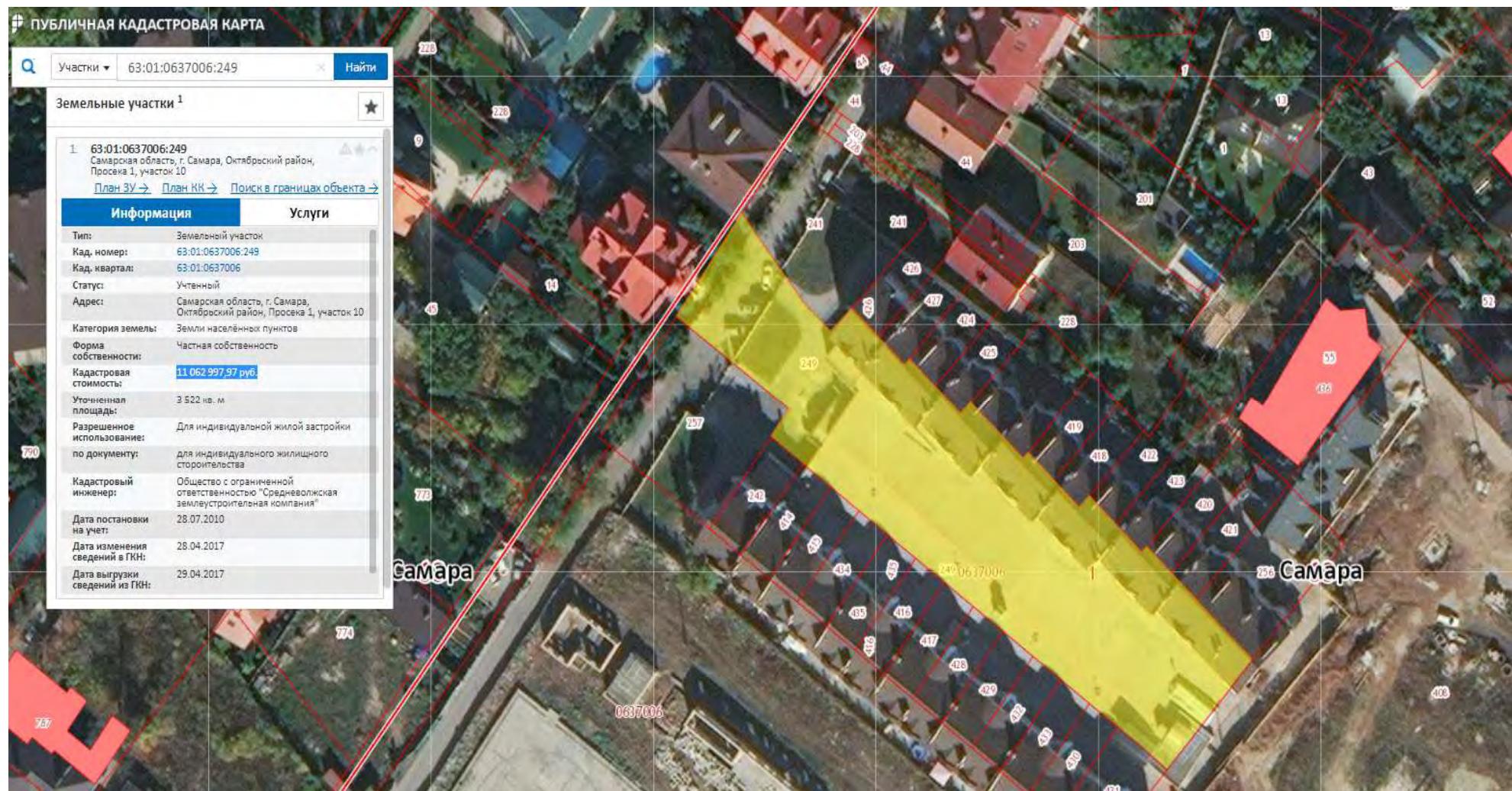
В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы и др.

Зарегистрировано более 4500 предприятий разных форм собственности. Основное промышленное производство: ЗАО «Самарский подшипниковый завод № 4» (производство остановлено в 2007 году), ЗАО «Завод специальных подшипников». Крупными производственными мощностями располагают АО «Сокол», ЗАО «Самарский авторемонтный завод», АО «Табачная фабрика», «Самарская» и др.

В районе 18 строительно-монтажных организаций, специализирующихся на строительстве и ремонте зданий, дорог, сантехнических работах. Четыре специализированных автотранспортных предприятия осуществляют пассажирские и грузовые перевозки. Район представлен телерадиовещательными, телефонными и почтовыми предприятиями. Наиболее крупные и значительные из них — ТК «[СКАТ](#)» и ГТРК «Самара», Государственное предприятие радиовещания и радиосвязи, Самарская междугородняя телефонная станция.

Создан районный общественный совет «Октябрьского района Самары», председатель Владимир Кошелев — известный предприниматель и общественно-политический деятель, глава строительной корпорации «Авиакор».

5.5. Земельный участок на кадастровой карте



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общевой площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

5.6. Данные кадастрового учета

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	63:01:0637006:279
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	08.02.2010
Площадь ОКС'a:	1998,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	55369227,59
Дата внесения стоимости:	15.04.2012
Дата утверждения стоимости:	15.04.2012
Дата определения стоимости:	06.06.2011
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
(OKC) Тип:	Здание (Нежилое здание, Подземная автостоянка)
(OKC) Этажность:	1
(OKC) Материал стен:	Монолитные
(OKC) Завершение строительства:	2009
Дата обновления информации:	29.06.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	5-64611 (36:401:002:000228900)
Кадастровый номер:	63:01:0637006:223:16
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 от 29.05.2015 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/406/2010-762 от 28.12.2010 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/579/2014-585 от 04.09.2014 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/406/2010-797 от 28.12.2010 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/572/2013-342 от 24.07.2013 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-01/572/2013-342 от 01.03.2016 (Доверительное управление)
№ 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-01/314/2014-468 от 01.06.2015 (Прочие ограничения (обременения))

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	63:01:0637006:249
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.07.2010
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
Площадь:	3522,07
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	11062997,97
Дата внесения стоимости:	25.11.2013
Дата утверждения стоимости:	25.11.2013
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
Дата обновления информации:	22.06.2018
Форма собственности:	Частная

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 63-63-01/579/2014-586 от 04.09.2014 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-01/572/2013-344 от 01.03.2016 (Прочие ограничения (обременения))
№ 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 от 16.09.2016 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/406/2010-808 от 28.12.2010 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/406/2010-767 от 28.12.2010 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-01/314/2014-474 от 02.03.2016 (Прочие ограничения (обременения))
№ 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 от 29.05.2015 (Общая долевая собственность)	

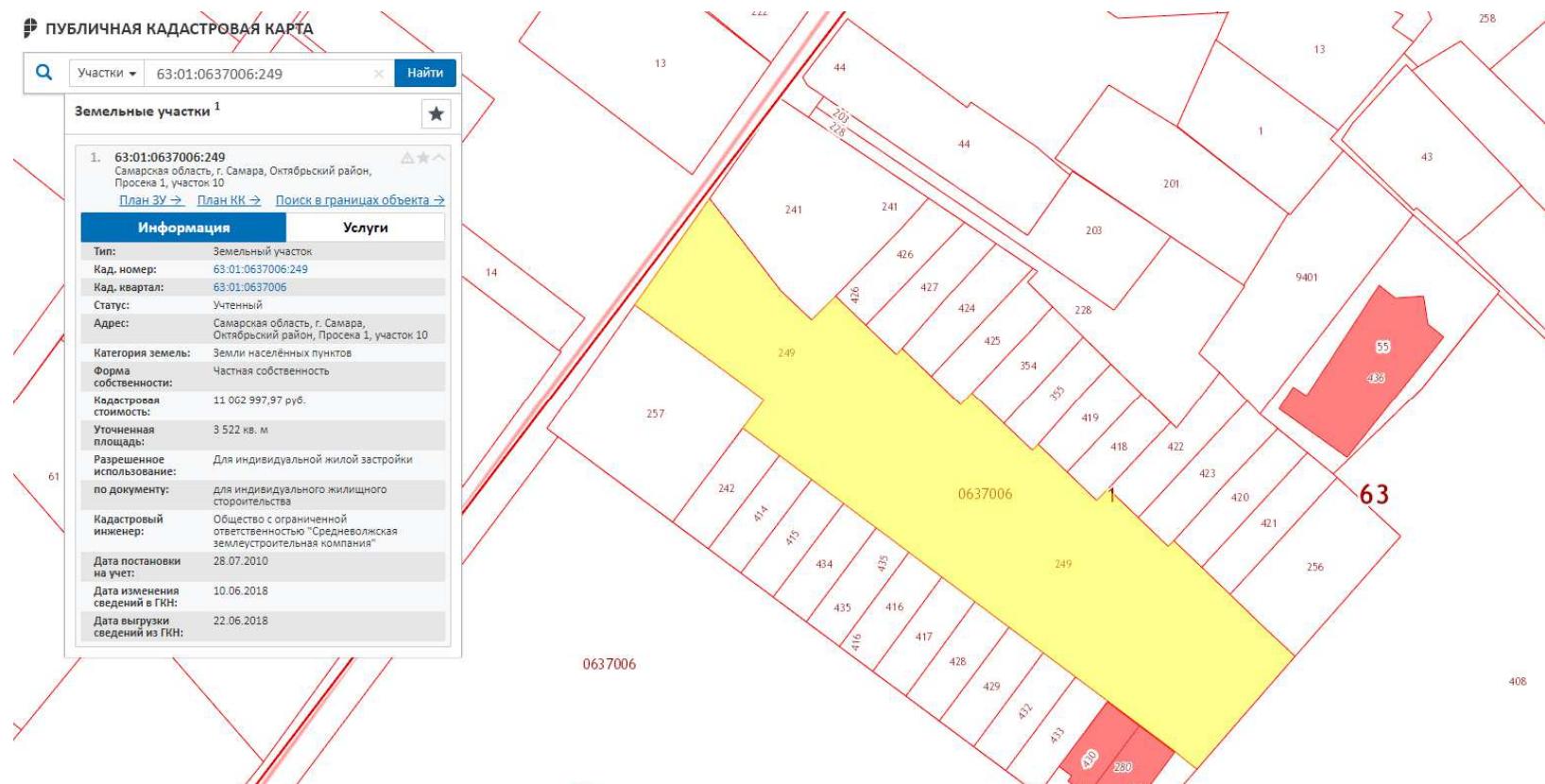
Источник информации: <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

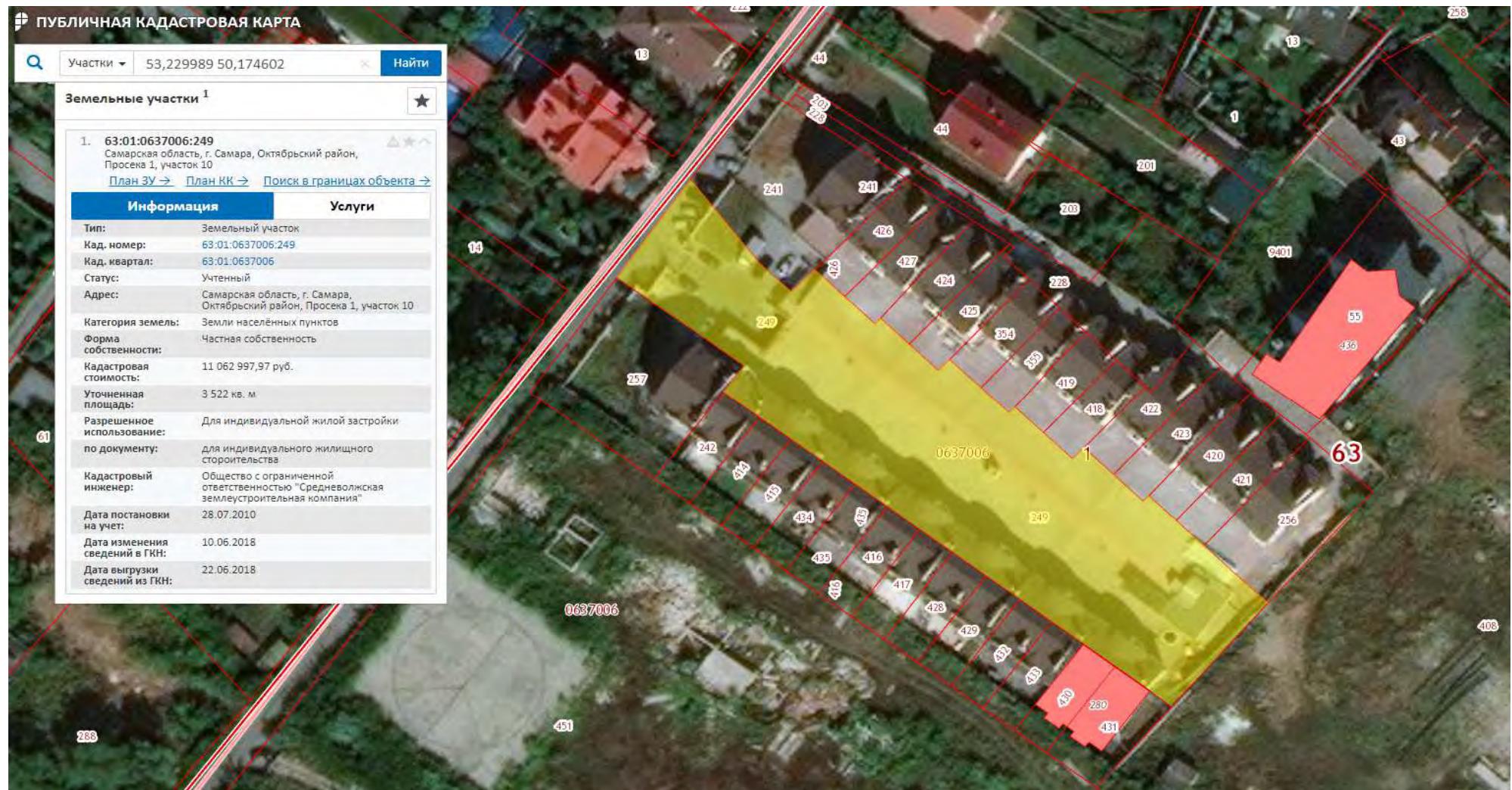
№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	55 369 227,59
2	63:01:0637006:249	3 522,00	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	11 062 997,97
ИТОГО				66 432 225,56

5.7. Описание земельного участка

В перечень объектов оценки входит земельный участок с кадастровым номером 63:01:0637006:249 расположенный по адресу: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

На основании данных портала rosreestr.ru, данный земельный участок представляет собой землю под зданием, полностью соответствующую пятну застройки здания.

Исходя из вышеизложенного можно заключить, что свободное использование земельного участка не представляется возможным. Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 63:01:0637006:249 представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка).

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

5.8. Фотографии объекта оценки



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



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 по первой оценке Росстата, реальный рост ВВП по итогам 2019 года составил 1,3% после роста на 2,5% в 2018 году. При этом Минэкономразвития оценило рост ВВП в декабре 2019 года (здесь и далее: г/г) в 2,4% после уточненного роста на 1,9% месяцем ранее, а в IV квартале 2019 года, по данным ведомства, рост ускорился до 2,3% после 1,7% по итогам III квартала.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

Как сообщает Росстат, в декабре 2019 года рост промышленного производства восстановился до 2,1% после «символического» роста на 0,3% в ноябре. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в декабре увеличилось на 0,2%. По итогам 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции ускорился до 1,8% после увеличения на 1,4% в ноябре. Рост выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» восстановился до 3,4% после незначительного роста на 0,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» производство в декабре упало на 5% после нулевой динамики в ноябре 2019 года. В то же время в сегменте «Водоснабжение» падение замедлилось до 0,8% после ноябрьского снижения на 8,9%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'19	+3,1	+2,7	+2,1	+4,1
Сентябрь'19	+2,5	+3,2	+3,8	-1,8
Октябрь'19	+0,9	+3,7	+2,5	-6,7
Ноябрь'19	+1,4	+0,1	+0,0	-8,9
Декабрь'19	+1,8	+3,4	-5,0	-0,8
2019 год	+3,1	+2,3	+0,4	-0,3

Таким образом, по итогам 2019 года лишь в секторе Водоснабжение было зафиксировано снижение выпуска (-0,3%). Остальные сегменты показали увеличение выпуска, при этом наибольший выпуск продемонстрировала Добывающая промышленность (+3,1%), наименьший рост – в сегменте «Электроэнергия, газ и пар» (+0,4%). Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Вид продукции	2019 год	Декабрь 2019 / Декабрь 2018	2019 / 2018
Добыча угля, млн тонн	439	-2,0%	-0,2%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	561	-1,1%	+1,0%
Природный газ, млрд м3	644	-0,4%	+0,8%
Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн	29,5	+18,5%	+47,7%
Мясо скота, млн тонн	2,7	+3,2%	+5,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,6	-0,4%	-3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,2	+6,8%	+1,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	150	+13,6%	+14,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,5	+7,3%	+0,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	22,2	-1,6%	+5,5%
Цемент, млн тонн	57,7	+8,2%	+7,4%
Бетон товарный, млн м3	34,5	-3,3%	+12,0%
Прокат готовый, млн тонн	61,5	-0,9%	-0,1%
Трубы стальные, млн тонн	12,4	+2,0%	+3,5%
Автомобили легковые, млн штук	1,5	-6,9%	-2,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	156	-11,4%	-1,1%

Переходя к рассмотрению динамики отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности, отметим переход добычи угля в декабре к снижению (-2%) после положительной динамики в ноябре (+2%), при этом за 2019 год добыча незначительно сократилась (-0,2%). Добыча природного газа и нефти показала в декабре слабую негативную динамику (снижение на 0,4% и 1,1% соответственно), а по итогам 2019 года добыча этих видов сырья увеличилась на 0,8% и 1% соответственно. При этом рост добычи «Газа горючего природного сжиженного и регазифицированного» составил

18,5% после роста на 21,3% в ноябре. По итогам 2019 года добыча сжиженного газа увеличилась на 47,7%.

Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим некоторое замедление роста выпуска **мяса скота** (по итогам года рост составил 5,7% после 6,5% по итогам 11 месяцев), а также замедление снижения производства **мяса домашней птицы** (-0,4% в декабре после снижения на 4,7% месяцем ранее, по итогам года выпуск снизился на 3,2%). Вместе с этим, объем выпуска **рыбы и рыбных продуктов** вырос почти на 7%, а по итогам года производство увеличилось на 1,6%.

В строительном сегменте в декабре наблюдалась смешанная динамика: в то время как производство **цемента и кирпичей** выросло на 8,2% и 7,3% соответственно (по итогам года рост на 7,4% и 0,3%), выпуск бетона и строительных блоков сократился на 3,3% и 1,6% (по итогам года производство эти позиций, тем не менее, показало рост на 12% и 5,5% соответственно). Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что снижение производства **легковых автомобилей** в декабре замедлилось до 6,9% после 9,5% месяцем ранее, при этом по итогам года выпуск снизился на 2,5%. В то же время выпуск **грузовых автотранспортных средств** резко ускорил снижение (-11,4% в декабре после -0,1% месяцем ранее), при этом по итогам года производство «грузовиков» сократилось на 1,1%.

Помимо этого, в конце декабря Росстат опубликовал информацию о сальниченном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2019 года. Он составил 14,3 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 13,1 трлн руб. Таким образом, рост сальниченной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 9,1%.

Показатель	Январь-ноябрь		Справочно: январь-ноябрь 2018 г.
	2019 г.		
Сальниченный финансовый результат, млрд руб.	+14 267,4		+13 078,1
Доля убыточных предприятий	28,1%		29,0%

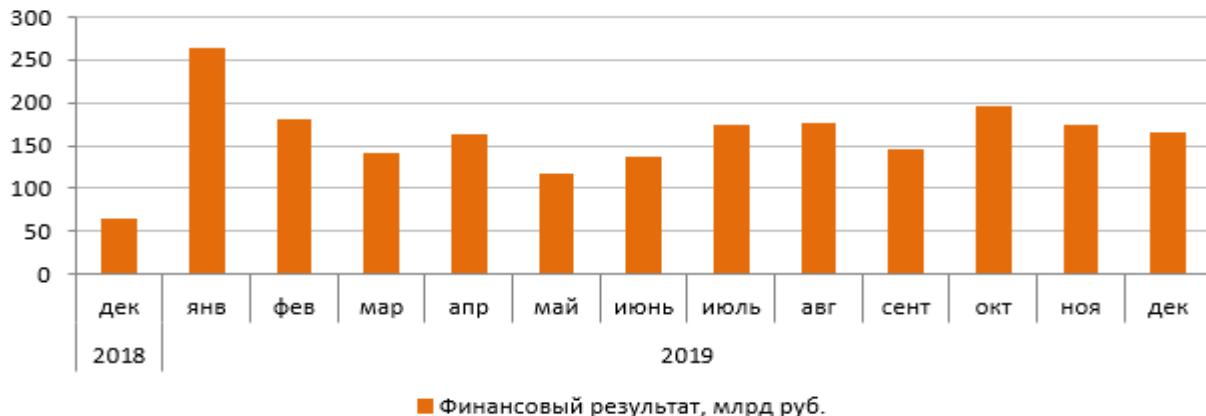
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,1%. Динамика сальниченного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-ноябре 2019 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2019 г. / январь-ноябрь 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+289,4	-14,5%
Добыча полезных ископаемых	+3 654,2	-18,6%
Обрабатывающие производства	+4 016,0	+16,4%
Обеспечение электроэнергии, газом и паром	+733,3	+24,1%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+702,2	+21,6%
Водоснабжение	+39,8	-2,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 637,9	+24,0%
Строительство	+82,4	-9,3%
Транспортировка и хранение	+1 168,0	+28,9%
Информация и связь	+421,0	+40,5%

По итогам января-ноября 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост относительно своей базы по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «**Информация и связь**» (+40,5%), «**Транспортировка и хранение**» (+28,9%), «**Обеспечение электроэнергией, газом и паром**» (+24,1%), а также «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (+24%). При этом наиболее сильное снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты «**Сельское и лесное хозяйство...**» (-14,5%), а также «**Добыча полезных ископаемых**» (-18,6%).

Прибыль банковского сектора после 175 млрд руб. в ноябре составила 166 млрд руб. по итогам декабря. При этом прибыль Сбербанка за декабрь составила 55,9 млрд руб. В декабре 2018 года банковский сектор зафиксировал прибыль в 97 млрд руб. По итогам 2019 года прибыль российских банков составила 2,04 трлн руб. по сравнению с прибылью в 1,35 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за 2019 год составила 870,1 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в декабре, то объем его активов за месяц увеличился на 0,6% до 96,6 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 0,8%, в то время как объем розничного кредитования вырос на 1%. По состоянию на 1 января 2020 года совокупный объем кредитов экономике составил 51,4 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне нахождения инфляции ниже целевого уровня 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Переходя к динамике потребительских цен в январе, следует отметить, что недельная инфляция находилась в диапазоне 0-0,3%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,4%. При этом в годовом выражении по состоянию на начало февраля 2020 года рост потребительских цен замедлился до 2,4% после 3% по состоянию на конец 2019 года.

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%
	2019	2020
Январь	1,0%	0,4%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В январе 2020 года среднее значение курса доллара снизилось до 61,8 руб. после 62,9 руб. за доллар месяцем ранее, однако к концу месяца курс доллара вырос на фоне снижения цен на нефть до 63 руб. после 61,9 в конце 2019 года.

Динамика официального курса доллара США в 2019-2020 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'19	64,4	63,9	64,4
Ноябрь'19	63,9	64,1	63,9
Декабрь'19	64,1	61,9	62,9
Январь'20	61,9	63,0	61,8

Влияние на валютный курс, в свою очередь, продолжает оказывать состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Информацию об этом можно получить, изучив платежный баланс страны.

Во второй половине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2019 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** сложилось в размере 70,6 млрд долл., снизившись на 37,8% относительно значения за 2018 год. Основная причина снижения профицита счета текущих операций, как и прежде – снижение стоимостных показателей экспорта топливно-энергетических товаров на фоне ухудшения мировой ценовой конъюнктуры. Кроме того, на сокращение профицита счета текущих операций повлияло увеличение совокупного дефицита других компонентов счета текущих операций (см. таблицу ниже).

Переходя к анализу динамики составляющих счета текущих операций, отметим, что **торговый баланс** сократился на 16,1% до 163,1 млрд долл. за счет разнонаправленной динамики экспорта и импорта. **Товарный экспорт** сократился на 5,7% до 417,9 млрд долл. на фоне более низких средних цен на энергоресурсы по сравнению с предыдущим годом. **Товарный импорт** увеличился на 2,5% и составил 254,8 млрд долл. В то же время, отрицательное **сальдо баланса услуг** выросло с 29,9 до 34,8 млрд долл. Отрицательное **сальдо баланса оплаты труда** увеличилось с 3 до 3,3 млрд долл., отрицательное **сальдо баланса инвестиционных доходов** выросло с 38,6 до 44,5 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2019 г.	2019 г.	2018 г.	2019 / 2018, %
Счет текущих операций	16,3	70,6	113,5	-37,8%
Торговый баланс	39,1	163,1	194,4	-16,1%
Экспорт	110,9	417,9	443,1	-5,7%
Импорт	71,9	254,8	248,7	+2,5%
Баланс услуг	-8,5	-34,8	-29,9	-
Баланс оплаты труда	-1,3	-3,3	-3,0	-
Баланс инвестиционных доходов	-8,6	-44,5	-38,6	-

Что касается **счета операций с капиталом и финансовыми инструментами**, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю (-0,6 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Годом ранее этот показатель также составлял незначительные -1,1 млрд долл.

Чистое погашение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в 2018 году, сменилось наращиванием долга, и в отчетном периоде **чистое принятие внешних обязательств** составило 28,3 млрд долл. Львиную долю привлечения внешнего долга сформировали небанковские сектора (+25,7 млрд долл.), а также федеральные органы управления (в отчетном периоде наблюдался сильный приток средств нерезидентов в госбумаги: +22 млрд долл. долга по итогам 2019 года). Вместе с этим, банковский сектор продолжил избавляться от внешнего долга (сокращение на 20,1 млрд долл. по итогам 2019 года). **Чистое приобретение зарубежных активов** снизилось на 33,4% до 26,5 млрд долл. на фоне сокращения поступлений резидентам страны валютной выручки.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	IV кв.		Справочно:	
	2019 г.	2019 г.	2018 г.	2019 / 2018, %
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,6	-1,1	-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	4,4	28,3	-36,7	-
в т. ч. частным сектором	-0,7	5,6	-29,2	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	2,3	26,5	39,8	-33,4%
в т. ч. частным сектором	2,6	27,4	38,4	-28,6%
Чистые ошибки и пропуски	-2,8	-5,3	2,4	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	5,9	26,7	63,0	< в 2,4 раза

Чистое принятие задолженности, приходящееся на частный сектор, по итогам 2019 года составило 5,6 млрд долл. (банки погасили долга на 20,1 млрд долл., в то время как прочие сектора привлекли долга на 25,7 млрд долл.). **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов** частного сектора составило 27,4 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов на 1,7 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 25,7 млрд долл.). отрицательное значение статьи **«Чистые ошибки и пропуски»** составило 5,3 млрд долл. В результате **чистый отток частного капитала** из страны составил 26,7 млрд долл., снизившись в 2,4 раза по сравнению со значением за 2018 год (63 млрд долл.). При этом стоит отметить, что основная часть чистого оттока частного капитала была сформирована в I квартале 2019 года (24 млрд долл.), а по итогам II и III кварталов 2019 года Банк России зафиксировал небольшой нетто-приток капитала в размере 1,1 и 2,2 млрд долл. соответственно.

Таким образом, отток частного капитала в 2019 году был сформирован в основном в результате операций небанковских секторов по размещению средств за рубежом, при этом

погашения внешнего долга банковским сектором были более чем компенсированы привлечением внешнего долга прочими секторами.

Показатель	1.01.19	1.01.20	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	454,680	481,473	+5,9%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	468,495	554,359	+18,3%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 января 2019 года за год увеличился на 5,9% на фоне привлечения долга органами государственного управления, и небанковскими секторами частично компенсированного погашением внешней задолженности банками. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 18,3% главным образом в результате покупки валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила.

Выводы:

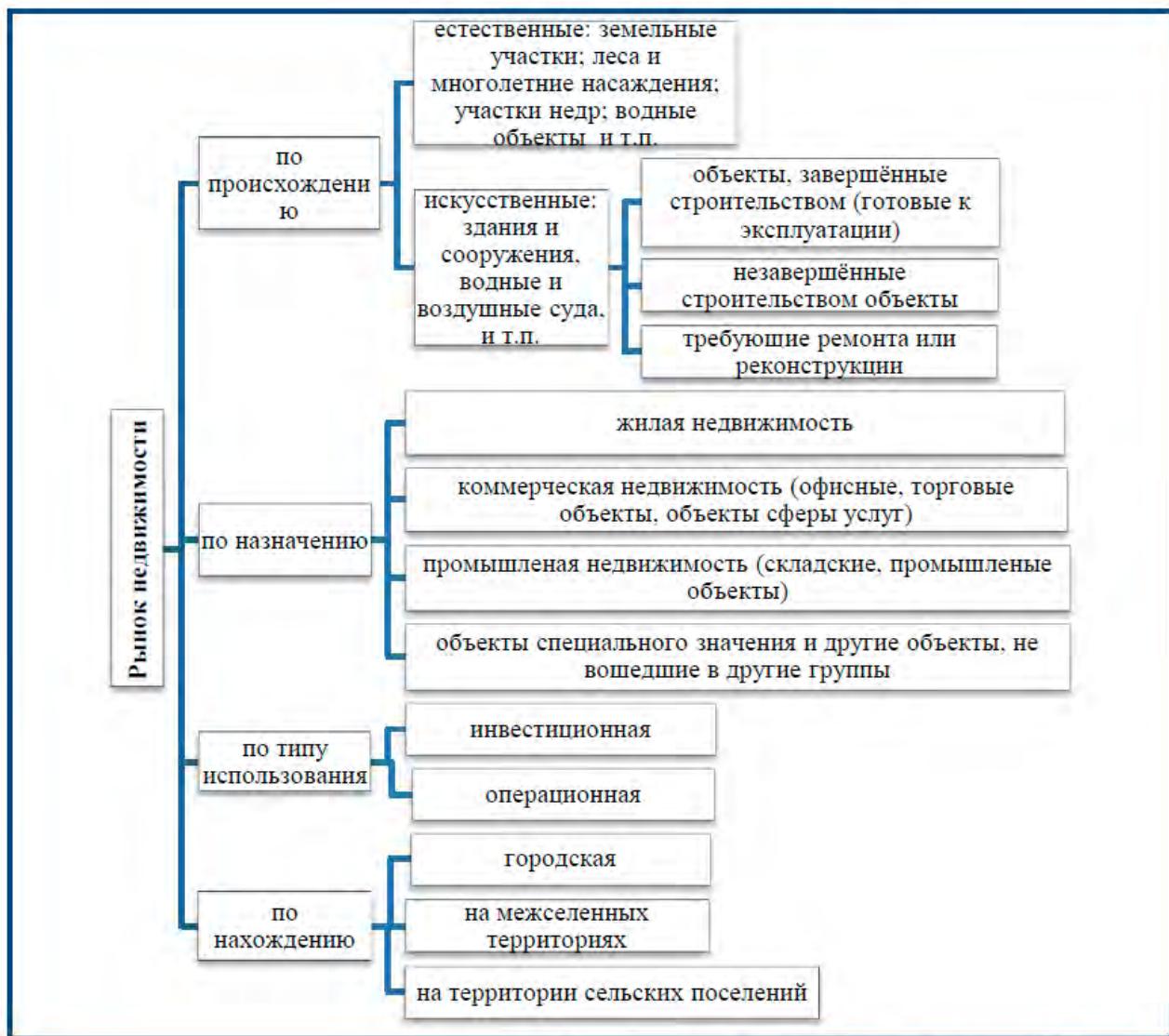
- Реальный рост ВВП, согласно оценке Росстата, по итогам 2019 года составил 1,3% после роста экономики в 2018 году на 2,5% в реальном выражении;
- Промпроизводство в декабре 2019 года восстановило свой рост в годовом выражении до 2,1% после увеличения на 0,3% месяцем ранее. По итогам 2019 года промышленность показала рост на 2,4%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2019 года составил 14,3 трлн руб. по сравнению с 13,1 трлн руб. годом ранее (+9,1%). При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,9 п.п. до 28,1%;
- В банковском секторе по итогам 2019 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 2,04 трлн руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 870,1 млрд руб.) по сравнению с 1,35 трлн руб. за 2018 год;
- Потребительские цены в январе 2020 года увеличились на 0,4%. При этом в годовом выражении на начало февраля инфляция замедлилась до 2,4% после 3% по состоянию на начало года;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2020 года сократилось до 61,8 руб. по сравнению с 62,9 руб. в декабре 2019 года, однако к концу месяца курс доллара вырос до 63 руб. на фоне снижения цен на нефть;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам 2019 года снизилось на 37,8% до 70,6 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала при этом упал в 2,4 раза до 26,7 млрд долл.;
- Величина внешнего долга страны на 1 января 2020 года увеличилась за год на 5,9% до 481,5 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 18,3% до 554,4 млрд долл.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/

6.2. Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Таким образом, принимая во внимание местоположение, вид, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые объекты принадлежат к рынку коммерческой недвижимости, сегменту рынка вспомогательных и специализированных сооружений.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общевой площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

6.3. Анализ рынка объекта оценки

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

На основании вышеизложенного Оценщик проводит анализ рынка машиномест в подземных паркингах в районе расположения объекта оценки.

Источник данных для анализа: база бесплатных объявлений [avito.ru](#), портал [yandex.ru](#), [cian.ru](#)

Период проведения анализа: март - апрель 2020 года.

Общие сведения, выставленных на продажу в районе объекта оценки машиномест приведены в следующей таблице:

№	Адрес	Район расположения	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. без НДС	Прямой источник
1	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	700 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975
2	Самарская область, Самара, Октябрьский район, жилой комплекс Панорама	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	670 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1775892321
3	Самарская область, Самара, Конноармейская ул., 17	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	19,00	300 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_1821323774
4	Самарская область, Самара, ул Конноармейская, 15/Л.Шмидта	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	380 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_800317666

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

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

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

5	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Н	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	17,00	1 000 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17_m_1778271428
6	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	14,00	700 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_1082721833
7	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	700 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1778284652
8	Самарская область, Самара, ул. Мичурина, 128	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	850 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1135927368
9	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	599 999,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1387780866
10	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	530 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1631356201
11	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_42655911
12	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	500 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1782708696
13	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	550 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_627038216
14	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	675 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1223537556
15	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	400 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1801511962
16	Самарская область, Самара, Солнечная ул., 18	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	420 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1228846312

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

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

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

17	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1043988798
18	Самарская область, Самара, пр-т Карла Маркса, 200	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	610 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1354036481
19	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	22,00	310 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_22_m_1702708089
20	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1821631753
21	Самарская область, Самара, ул. Георгия Димитрова, 14	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1692057735
22	Самарская область, Самара, ул. Георгия Димитрова, 14	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	390 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1764256042
23	Самарская область, Самара, ул. Стара Загора, 156	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	480 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1806580347
24	Самарская область, Самара, ул. Стара Загора, 142Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	600 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_60894248
25	Самарская область, Самара, ул Конноармейская, 15/Л.Шмидта	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	380 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_800317666
26	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	330 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1366249619
27	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	25,00	445 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_25_m_771913903
28	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	29,00	650 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_29_m_1093884440

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900)
общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и
земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00
кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

29	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1043988798
30	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	500 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1783478234

Основные показатели рынка продажи машиномест в поземных паркингах в районе расположения объекта оценки:

Наименование показателя	Показатель
Количество предложений в выборке	30,00
Стоимость предложений, руб.	15 919 999,00
Средняя стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	530 666,63
Средняя площадь одного машиноместа, кв.м.	18,97
Максимальная стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	1 000 000,00
Минимальная стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	310 000,00

Источник: проведенный Оценщиком анализ

В целом можно заключить, что стоимость предложения по продаже машиномест в подземных паркингах в районе расположения объекта оценки существенно не зависит от площади предлагаемого машиноместа. Средняя площадь машиноместа составляет 18 – 19 кв.м.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900)
общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и
земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00
кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Средняя стоимость предложения по продаже машиноместа в подземном паркинге в районе расположения объекта оценки составляет 530 600,00 руб. за машиноместо. Максимальное значение стоимости составляет 1 000 000 руб. за машиноместо, минимальное значение стоимости составляет 310 000 руб. за машиноместо.

Источник: проведенный Оценщиком анализ

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

6.3.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- расположение паркинга в черте города
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900)
общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и
земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00
кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

6.3.3. 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 из сегмента рынка объекта оценки.

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов для сегмента рынка объекта оценки представлена в следующей ниже таблице.

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru
2	Описание	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, пр-т Карла Маркса, 196	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238Д	Самарская область, Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самарская область, Самара, 5 просека 97 Б	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	Самарская область, Самара, ул. Врубеля, 11	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
8	Стоимость, руб.	639 000,00	500 000,00	500 000,00	550 000,00	500 000,00	660 000,00	650 000,00
9	Площадь, кв.м.	19,00	18,00	18,00	26,00	18,00	21,00	18,00
10	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
11	Тип паркинга	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг
12	Функциональное назначение	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900)
общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и
земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00
кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

13	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_1881818583	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_278384094	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1631356201	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_26_m_1103198931	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1778284652	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_1780254348	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975
14	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах

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

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

В целом, разброс стоимостей связан с расположением в конкретных ЖК. Такие факторы как площадь, отделка, этаж расположения в паркинге, существенно на стоимость машиномест не влияют, анализ объектов показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины.

На основании анализа фактических данных о ценах предложений продажи из сегмента рынка объекта оценки представленного выше, можно заключить что диапазон цен предложений на продажу составляет от 500 000,00 руб. до 660 000,00 руб. за машиноместо.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

- **Физическая возможность:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.
- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. (п. 17 ФСО №7).

Оценщиком не рассматривался вариант переоборудования оцениваемых помещений в объекты жилой, торгово-офисной и культуропросветительской недвижимости, поскольку данные варианты напрямую противоречат действующему законодательству и служат вспомогательными для жизнеобеспечения всего здания в целом.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Оценщиком не рассматривался вариант реконструкции (переоборудования) объектов недвижимости в современные торговые или офисные помещения, поскольку подобного рода действия противоречат Правилам проживания и Положению об обеспечении охраны и контрольно-пропускного режима на территории.

Потенциальные инвесторы (покупатели нежилых помещений) не смогут обеспечить (привлечь) достаточный уровень коммерческого интереса (спроса) к своему бизнесу, основанному на оцениваемых нежилых помещениях (вне зависимости от отраслевой принадлежности предполагаемого бизнеса).

Аналогичный вывод можно сделать и в отношении перепрофилирования оцениваемых нежилых помещений в торговые, либо складские. Движение товарно-материальных ценностей (включая доставку грузов) будет искусственно ограничено (затруднено), учитывая особенности перемещения, парковки.

Следовательно, Оценщик предполагает, что **использование представленных на оценку объектов недвижимости в существующем виде (в качестве машиномест) является их наилучшим (наиболее эффективным) использованием** без рассмотрения других вариантов. В дальнейшем, при расчете стоимости Оценщик будет исходить из предположения об эксплуатации объектов согласно этому наилучшему использованию.

8. МЕТОДОЛОГИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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)**

иным образом. (*Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*). представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.*)

**Недвижимое
имущество**

определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.*)

**Движимое
имущество**

включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.*)

Основные активы

это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:

Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.

Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.*)

Цена

является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем

	и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продаёт. 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 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 общекономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки).</i>

Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. (<i>Международные стандарты оценки</i>).
Неустранимое обесценение	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (<i>Международные стандарты оценки</i>).

8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 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-Мертона 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;
- многoperiodная 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;

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

- 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, принялшего 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, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей 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, воспроизведения 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, воспроизведение 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).

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-08-0420-02
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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.

В рамках настоящего отчёта, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, анализа НЭИ, Оценщик пришел к следующим выводам:

Доходный подход - Доход от инвестиций в строительство паркинга может быть получен двумя способами – реализация машиномест или сдача в аренду машиномест.

Наиболее типичным является первый способ, что, в рамках настоящей оценки, отчасти, подтверждается информацией, полученной от Заказчика. В этом случае, процедура расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом практически полностью повторяет процедуру расчета сравнительным подходом, что ставит под сомнение целесообразность применения доходного подхода.

Далее, следует отметить, что **доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). Однако, на момент проведения оценки Оценщик не располагал информацией, позволяющей достоверно и обоснованно прогнозировать будущие доходы от аренды, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с его владением расходы. Так, например, отсутствует подтверждённая Заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки. Кроме того, необходимо учитывать факт того, что при втором варианте извлечения дохода (аренде), использование ряда параметров, определяемых при реализации доходного подхода экспертино (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

С учетом вышеизложенного, и на основании п.21 ФСО №1 и п.11 ФСО №3, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г №256 и №254 соответственно, и ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» в рамках настоящей оценки Оценщик принял решение, от применения доходного подхода отказаться.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.) объекта за вычетом износа.

Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применяющихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В соответствии с п. 19 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Объектами, входящими в состав объекта оценки, являются земельный участок и подземная автостоянка. Земельный участок является невоспроизводимым ресурсом, а следовательно, невозможно определить затраты на воспроизведение или замещение объекта. Таким образом, использование затратного подхода невозможно и подход не применялся для оценки земельных участков.

В оценочной практике затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенно-пристроенных помещений. Оцениваемый объект – подземная автостоянка, по факту относится к категории встроенных помещений. Выделение доли стоимости, приходящейся на оцениваемый объект из рыночной стоимости всего здания (с учетом стоимости земельного участка) в целом может привести к существенным погрешностям.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 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 в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объектом-аналогом оцениваемого объекта для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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 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.

Объектами, входящими в состав объекта оценки, являются земельный участок и подземная автостоянка (машиноместа). Оценщик располагает достаточным количеством доступной рыночной информации для анализа цен и характеристик объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также оснований п. 24 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 считал возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости оцениваемых объектов.

Вывод: в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была рассчитана в рамках сравнительного подхода (определение стоимости здания (автостоянки, путем расчета стоимости машиномест) и земельного участка). По мнению Оценщика, применение данного метода позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж был проведен анализ рынка машиномест города Самара в месте расположения объектов оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Присутствие на рынке объектов-аналогов характеризует корректность данного подхода (с учетом вносимых корректировок), а его результаты реально отражают ситуацию, сложившуюся на рынке купли-продажи машиномест.

Критерий 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 машиноместа. Принятая в расчётах единица сравнения: 1 машиноместо.

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$\nu = \frac{s_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

s_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

9.1. Объекты-аналоги

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru
2	Описание	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, пр-т Карла Маркса, 196	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238Д	Самарская область, Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самарская область, Самара, 5 просека 97 Б	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	Самарская область, Самара, ул. Врубеля, 11	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
8	Стоимость, руб.	639 000,00	500 000,00	500 000,00	550 000,00	500 000,00	660 000,00	650 000,00
9	Площадь, кв.м.	19,00	18,00	18,00	26,00	18,00	21,00	18,00
10	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
11	Тип паркинга	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг
12	Функциональное назначение	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо
13	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_1881818583	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_278384094	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1631356201	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_26_m_1103198931	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1778284652	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_1780254348	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

9.2. Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок. Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торги, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертах к продаже или аренде.

В открытых источниках отсутствуют данные о размере скидки на торги при сделках купли-продажи машиномест. Так как в рамках данного отчета рассматриваются машиноместа, находящиеся в жилом комплексе (коттеджный комплекс «Европейский двор»), то Оценщик сделал предположение, что и размер скидки на торги для машиномест будет равен размеру скидки на торги для жилых объектов.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Жилые дома». (Стр. 245, табл. 133).

Величина корректировки была принята на уровне минус 8,2%.

Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

Значения скидки на торги, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов¹³

Таблица 133

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений жилых домов		
1. Дачи	9,7%	8,9% 10,6%
2. Дома	9,1%	7,9% 9,0%
3. Таунхаусы	8,2%	7,7% 8,8%
4. Коттеджи	8,9%	8,3% 9,5%

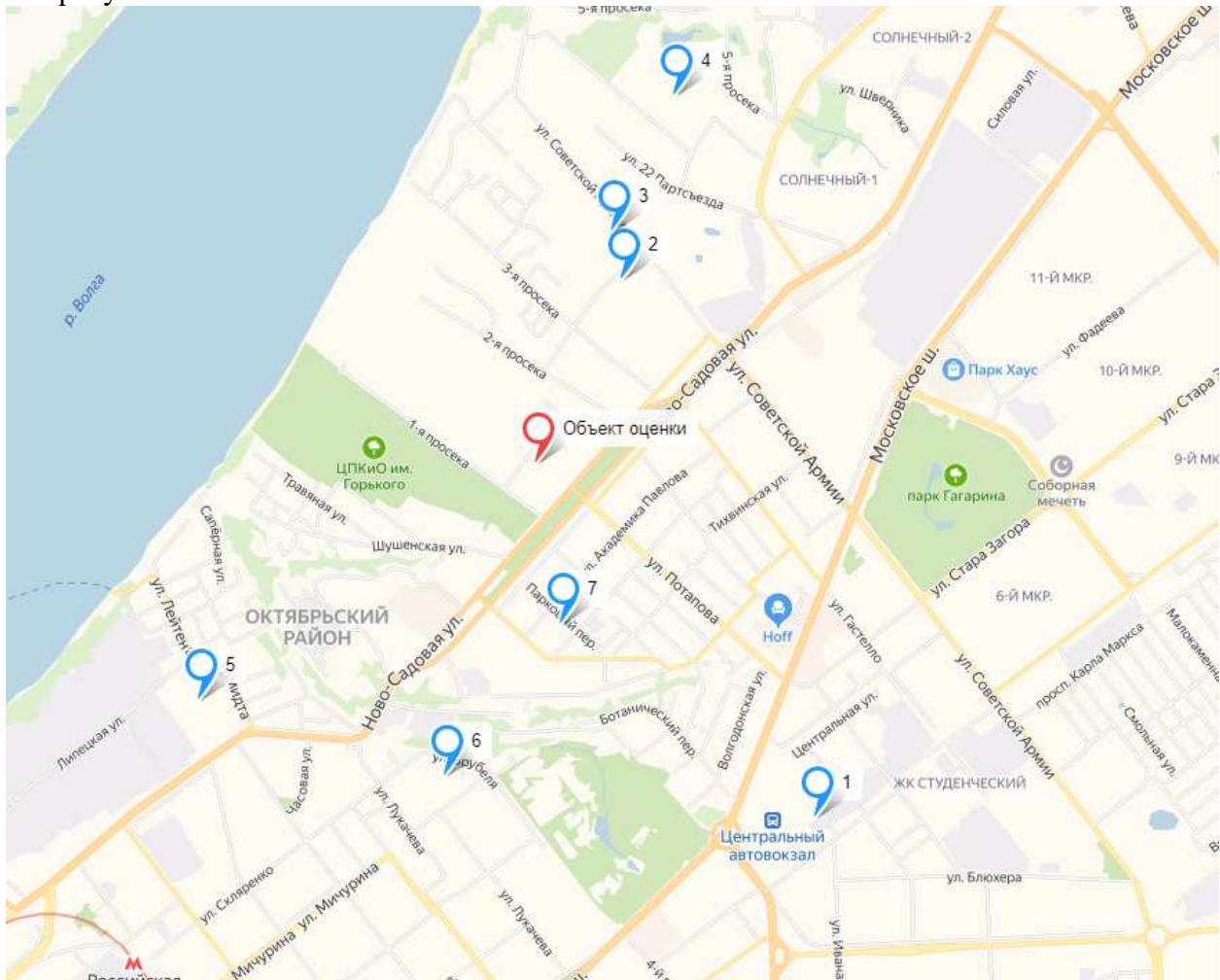
Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Жилые дома», табл. 133.

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные

для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Анализ объектов - аналогов показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины. Объект-оценки и объекты-аналоги находятся в одном районе города Самара и после проведенного анализа были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.



9.3. Расчет справедливой стоимости 1 машиноместа по сравнительному подходу путем введения корректировок

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	Самарская область, Самара, пр-т Карла Маркса, 196	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238Д	Самарская область, Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самарская область, Самара, 5 просека 97 Б	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	Самарская область, Самара, ул. Врубеля, 11	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
2	Цена предложения по объявлению, руб.		639 000	500 000	500 000	550 000	500 000	660 000	650 000
4	Цена предложения по объявлению, руб		639 000,0	500 000,0	500 000,0	550 000,0	500 000,0	660 000,0	650 000,0
5	Среднее значение, руб./мм		571 285,7						
	Коэффициент вариации		13,24%						
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		639 000,0	500 000,0	500 000,0	550 000,0	500 000,0	660 000,0	650 000,0
7	Условия сделки (корректировка на торги)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
	Корректировка ед. цены		-52 398,0	-41 000,0	-41 000,0	-45 100,0	-41 000,0	-54 120,0	-53 300,0
	Скорректированная ед. цена		586 602,0	459 000,0	459 000,0	504 900,0	459 000,0	605 880,0	596 700,0

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		586 602,0	459 000,0	459 000,0	504 900,0	459 000,0	605 880,0	596 700,0
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		586 602,0	459 000,0	459 000,0	504 900,0	459 000,0	605 880,0	596 700,0
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	Самарская область, Самара, пр-т Карла Маркса, 196	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238Д	Самарская область, Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самарская область, Самара, 5 просека 97 Б	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	Самарская область, Самара, ул. Врубеля, 11	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		586 602,0	459 000,0	459 000,0	504 900,0	459 000,0	605 880,0	596 700,0
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		586 602,0	459 000,0	459 000,0	504 900,0	459 000,0	605 881,0	596 702,0
	Среднее значение, руб./мм		524 440,7						

12	Коэффициент вариации		13,24%						
13	Число внесенных корректировок	7,00	1	1	1	1	1	1	1
14	Абсолютная величина внесенных корректировок		-52 398,0	-41 000,0	-41 000,0	-45 100,0	-41 000,0	-54 119,0	-53 298,0
15	Относительная величина внесенных корректировок		-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%
		1,00	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143
		48,95	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993
16	Удельный вес	1,00	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143
17	Удельная стоимость		83 884,09	65 637,00	65 637,00	72 200,70	65 637,00	86 640,98	85 328,39
18	Скорректированная стоимость (Без НДС), руб./мм	524 965,2							

Полученное значение коэффициента вариации составляет 13,24%.

Предельное значение коэффициента вариации составляет 33,00% на основании статьи «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

9.4. Справедливая стоимость объекта оценки (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279) при использовании сравнительного подхода

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Количество машиномест	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость 1 машиноместа	Доля в праве	Доля в праве %	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	58,00	1 511,928	524 965,20	1511928/1998900	75,6380%	23 030 244,32
	Итого:							23 030 244,32

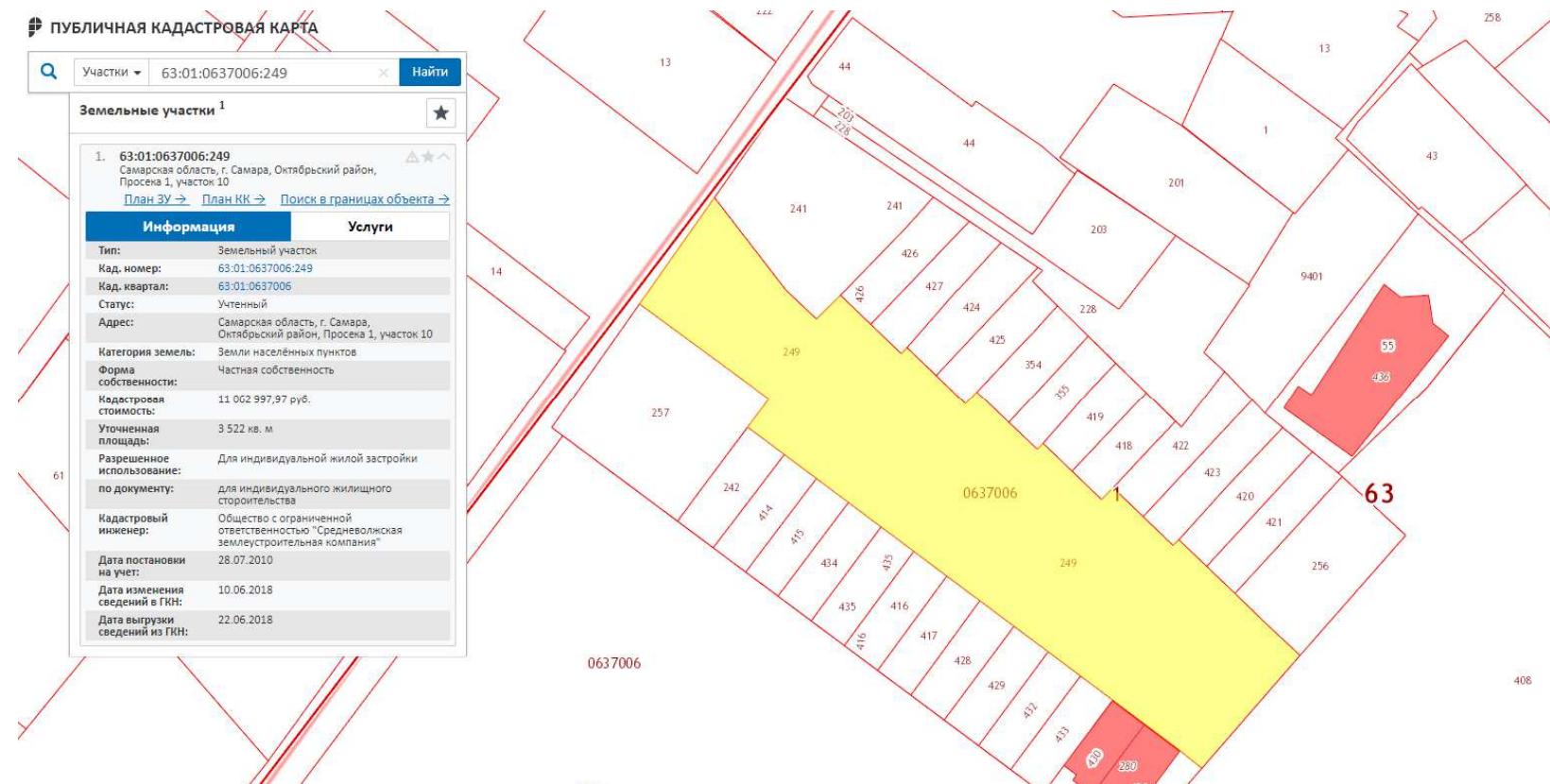
Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279), расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 08 апреля 2020 года составляет:

23 030 244,32 руб.

(Двадцать три миллиона тридцать тысяч двести сорок четыре рубля 32 копейки)

9.5. Определение стоимости земельного участка.

В перечень объектов оценки входит земельный участок с кадастровым номером 63:01:0637006:249 расположенный по адресу Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.



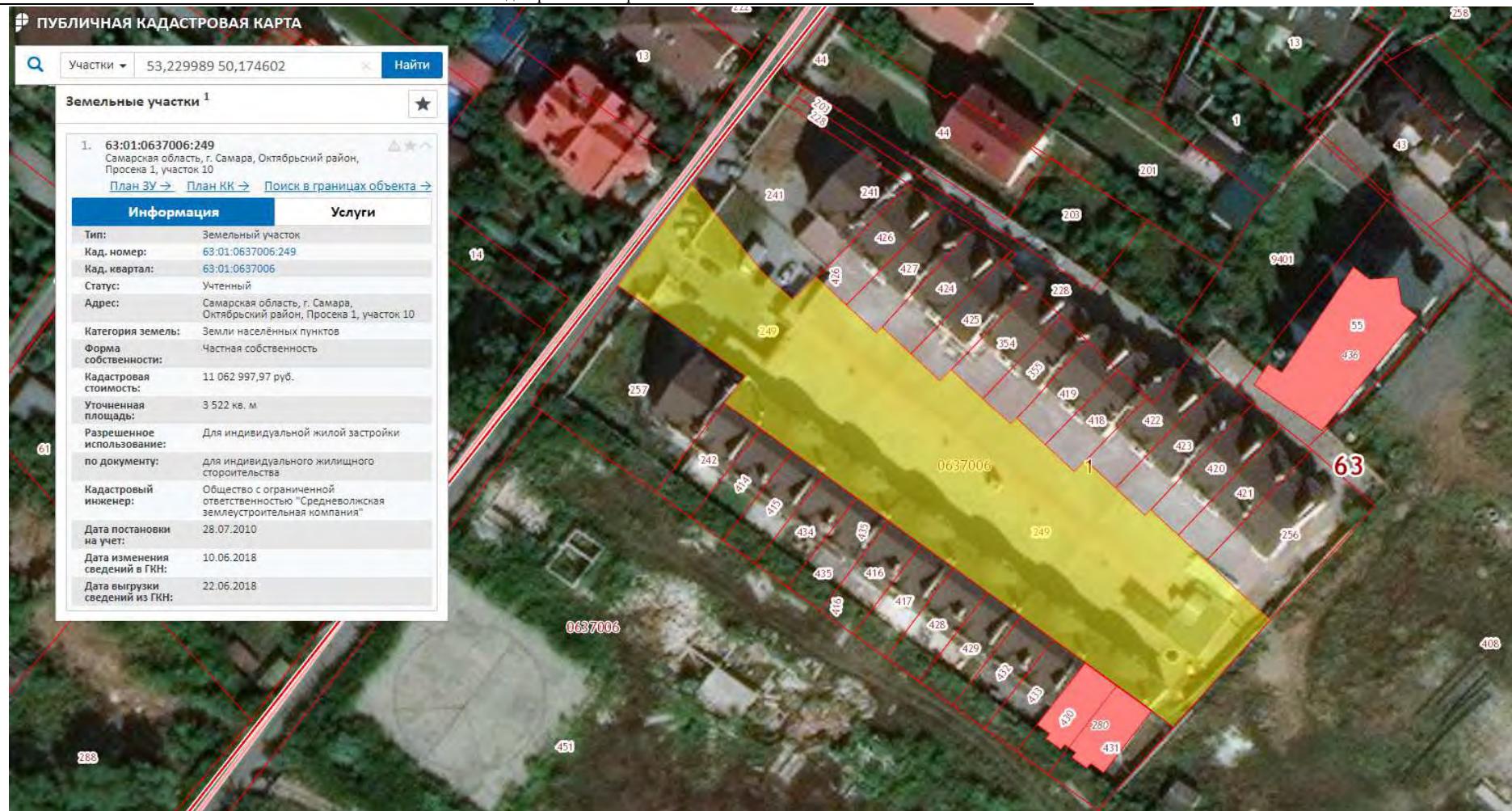
Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»

Отчет об оценке №800-106-08-0420-02

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

На основании данных портала rosreestr.ru, данный земельный участок представляет собой землю под зданием, полностью соответствующую пятну застройки здания.

Исходя из вышеизложенного можно заключить, что свободное использование земельного участка не представляется возможным. Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 63:01:0637006:249 представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка).

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними.

Учитывая вышеизложенное и ввиду наличия существенных ограничений по использованию объектов оценки, в том числе невозможностью использования в коммерческих целях:

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Категория	Разрешенное использование
1	63:01:0637006:249	3522	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	11 062 997,97	Земли населённых пунктов	Для индивидуальной жилой застройки
	ИТОГО	3 522,00		11 062 997,97		

Оценщик сделал специальное допущение, что убытки, приходящиеся на особенности фактического использования оцениваемых объектов недвижимости сопоставимы с убытками от публичного сервитута.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

- фактическое использование 100% площади объектов оценки
- собственник не имеет возможности использовать земельные участки с коммерческими целями, существует только необходимость ухода за ними;
- собственник не имеет возможности использовать объекты недвижимого имущества с коммерческими целями, существует только необходимость ухода за ними;
- по фактическому использованию земельный участок используются жителями коттеджного комплекса «Европейский двор» постоянно;
- фактическое использование препятствует совершению сделок с земельными участками и объектами недвижимости, так как они являются неотъемлемой частью единого функционирующего поселка, а также не представляют интереса для потенциальных покупателей на рынке, так как фактически не могут использоваться с коммерческими целями.

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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Средняя, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	0	0	4
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	400,00%
Итого	400,00%				
Количество факторов	4				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки	100,00%
--	---------

Источник информации: расчет Оценщика

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

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, земельный участок, в размере 1 000,00 руб., ввиду типичности округления величины стоимости до тысяч рублей в бухгалтерской отчетности.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1. Границы интервала

Согласно заданию на оценку определение границ интервала, в котором может находиться справедливая стоимость, не требуется.

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

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	не применялся, обоснованный отказ	0,00	23 030 244,32	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	23 030 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,927	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00
	Итого:									23 031 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С, на 08 апреля 2020 года без НДС округленно составляет:

23 031 000,00 (Двадцать три миллиона тридцать одна тысяча рублей ноль копеек)

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
 Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

10.2.Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	23 030 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2663,927	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	1 000,00
	Итого:					23 031 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
Глава 11 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

11.1. Перечень методической литературы

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 109, октябрь 2019 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №25, 2019 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-08-0420-02
Глава 12 ДОКУМЕНТАЦИЯ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

12. ДОКУМЕНТАЦИЯ



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

16.01.2020 № 07-00172/20

на № 6/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



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
армо@sroarmo.ru
sroarmo.ru

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

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





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

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>



@sroarmo



@sroarmo



+SroarmoRus



NP ARMO

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

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. 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 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 (оценщиком, заключившим 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).



Страхователь _____

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.)



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 Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные снесением 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 страховыми 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., 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,- (Стол тысяч) рублей.**
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Стол 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.

Оплаченым 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 - *заслуженный сектором Верховский А.В.*, действующий на основании Поверенности № 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.

9.1 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: Муратов Алексей Сергеевич

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Для страховых документов
№ 33
От Страховщика: Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В. (должность на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2017г.)



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-022694/16

«03» апреля 2018 года

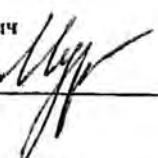
г. Москва

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 оплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счётом единовременным платежом в срок по «13» апреля 2018 года.
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительному 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

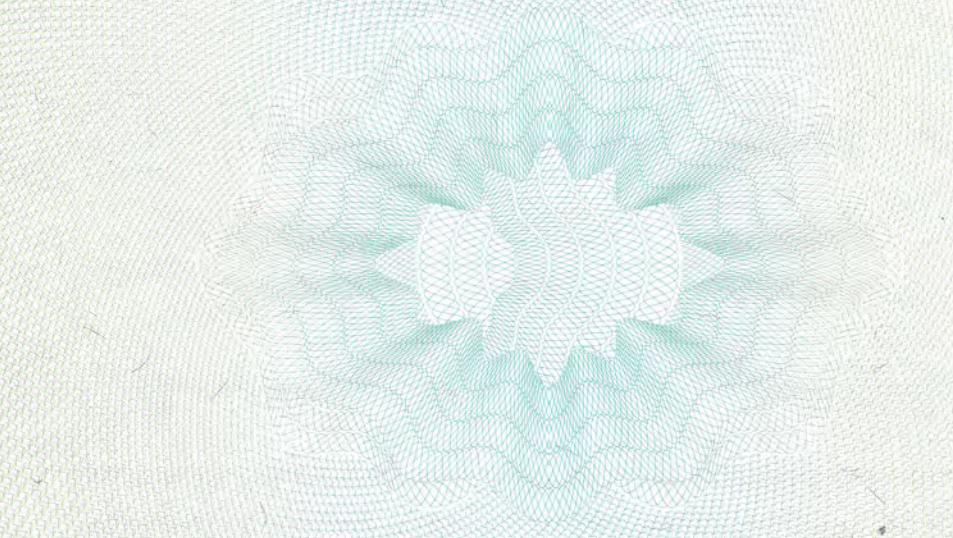
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

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

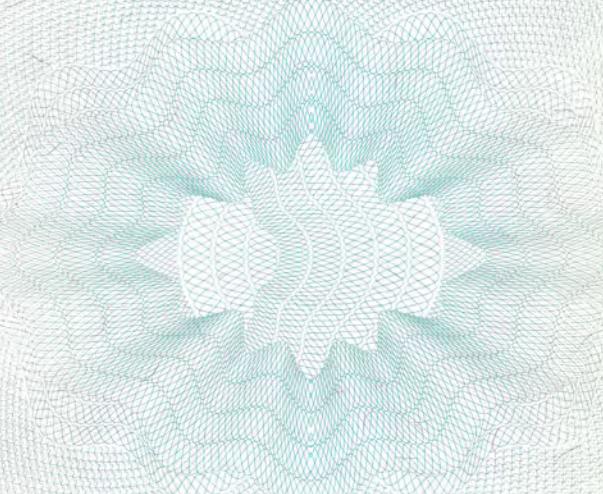
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

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 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

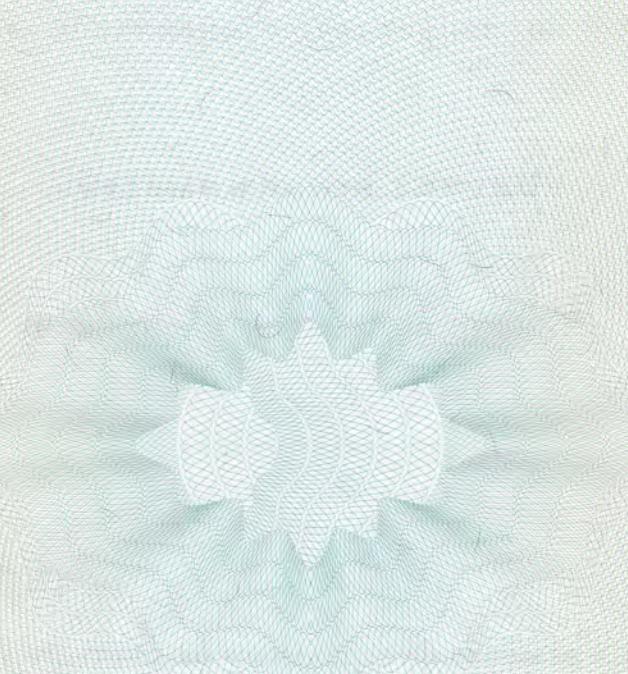
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор

А.С. Бункин

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



000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3

« 26 » марта 2018 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 2018 г. № 56

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 2021 г.



000736 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

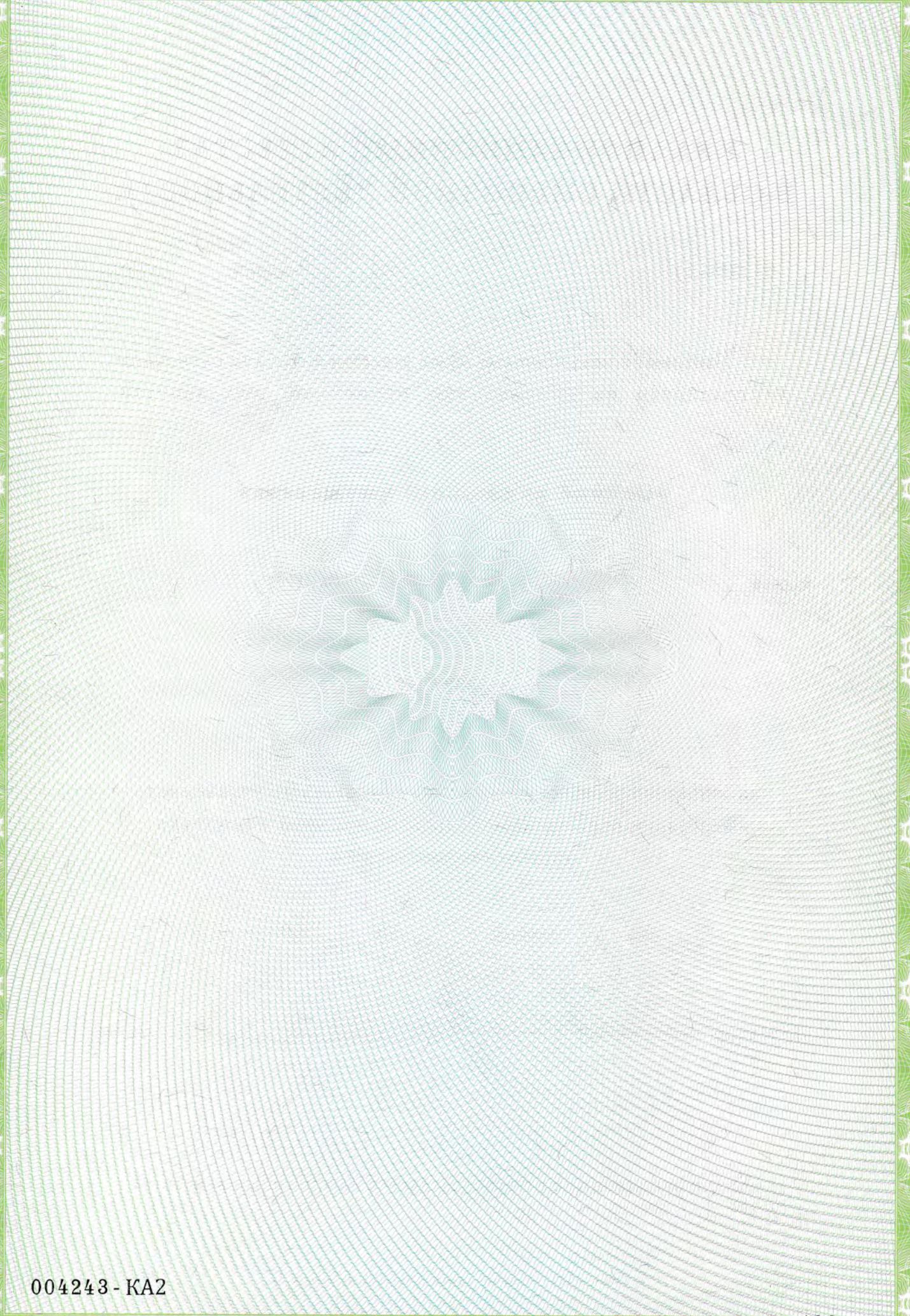
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » июня 2018 г. № 69

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 2021 г.



004243 - KA2

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист №	Раздела 1:
26.03.2020 № 99/2020/322581565	Всего листов раздела 1: _____
Кадастровый номер:	63:01:0637:006:249

Номер кадастрового квартала:	63:01:0637:006
Дата присвоения кадастрового номера:	28.07.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
Площадь:	3522 +/- 21кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	11062997.97
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637:006:223
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись

М.П.

инициалы, фамилия

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

Раздел 1

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	<u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела 1:	_____
26.03.2020 № 99/2020/322581565		Всего разделов:	_____
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		M.P.

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

Раздел 1

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	_____
26.03.2020 № 99/2020/322581565		Всего разделов:	_____
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	

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

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

Раздел 2

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
26.03.2020 № 99/2020/322581565			
Кадастровый номер:			
63:01:0637006:249			
1. Правообладатель (правообладатели):			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Лашкин Александр Сергеевич	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-767 от 28.12.2010, 8247/352207	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Стерляхина Вера Николаевна	2.2. Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-808 от 28.12.2010, 8247/352207	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № Раздела 2 26.03.2020 № 99/2020/322581565

Кадастровый номер:

63:01:0637006:249

1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013, 60545/3522070		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление		
3.3.1. вид:	01.03.2016		
дата государственной регистрации:	63-63-01/572/2013-344		
номер государственной регистрации:	с 24.06.2009 до 01.06.2024		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		
зарегистрированное в реестре за № 1448-94199611-11;	Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;		
Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;	Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;		
Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13;	Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10;		
Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6;	Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от		

06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;

Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4;

Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;

Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;

Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9;

Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12;

Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;

Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;

Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2;

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за № 1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;

Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления

Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный",

зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации

17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15

1.4. Воскресенский Сергей Модестович

2.4. Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-586 от 04.09.2014,
16494/352207

не зарегистрировано

инициалы, фамилия

подпись

М.П.

полное наименование должности

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>_____</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	<u>_____</u>	Всего разделов:	<u>_____</u>	Всего листов выписки:	<u>_____</u>
26.03.2020 № 99/2020/322581565							
Кадастровый номер:							
63:01:0637006:249							

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
Полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

M.П.

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № Раздела 2 № 99/2020/322581565
26.03.2020 Кадастровый номер:

Кадастровый номер:

63:01:0637006:249

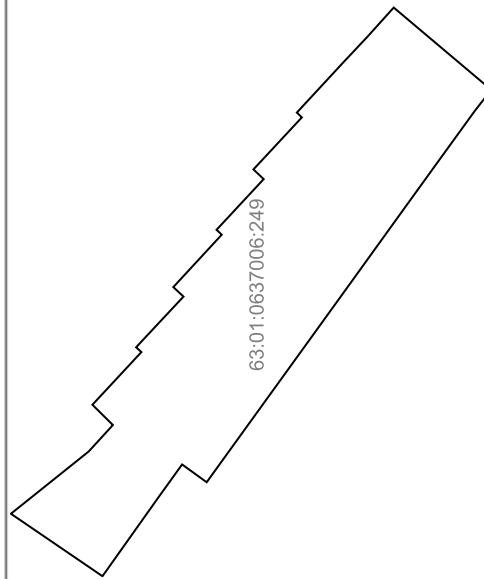
1.	Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015, 266398/352207	
	Ограничение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

3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.8. Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016, 60545/352070
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопримитания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>_____</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
26.03.2020 № 99/2020/322581565		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	

План (чертеж, схема) земельного участка



63:01:0637006:249

Масштаб 1: данные отсутствуют Условные обозначения:

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

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

Раздел 3.2

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела	<u>3.2</u> :	Всего листов раздела	_____
26.03.2020 № 99/2020/322581565			Всего разделов:	_____
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-63

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391515.59	1376296.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	391510.48	1376301.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	391514.8	1376306.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	391504.48	1376317.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391505.59	1376318.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391495.61	1376328.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	391497.75	1376330.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391487.55	1376341.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391488.64	1376342.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391478.71	1376353.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391480.87	1376355.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391470.67	1376366.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391471.72	1376367.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391462.24	1376377.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись

М.П.

иинициалы, фамилия

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

Раздел 3.2

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____
26.03.2020	№ 99/2020/322581565		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-63
 Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391456.8	1376383.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391451.31	1376389.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391430.77	1376372.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391434.3	1376367.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391442.76	1376356.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391451.24	1376344.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391460.21	1376331.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	391468.88	1376319.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	391477.47	1376308.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	391485.9	1376296.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	391490.72	1376289.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	391495.9	1376293.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	391500.57	1376286.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	391512.68	1376269.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись

М.П.

инициалы, фамилия

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

Раздел 4

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>_____</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
26.03.2020 № 99/2020/322581565			
Кадастровый номер:	63:01:0637006:249		
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63:01:0637006:249/1		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		M.II.	

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

Раздел 4.1

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	4.1	Всего листов раздела 4.1:
26.03.2020 № 99/2020/322581565		Всего разделов:	_____
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2015	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		M.П.	

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

Земельный участок					
(виды объекта недвижимости)					
Лист №	Раздела	<u>4.2</u>	Всего листов раздела	<u>4.2:</u>	Всего разделов:
26.03.2020	№	99/2020/322581565			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:					
63:01:0637006:249					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 1					
Система координат: МСК-63					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	4	5	
1	2	3			
1	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют		данные отсутствуют
2	391515.59	1376296.19	данные отсутствуют		данные отсутствуют
3	391510.48	1376301.77	данные отсутствуют		данные отсутствуют
4	391514.8	1376306.04	данные отсутствуют		данные отсутствуют
5	391504.48	1376317.14	данные отсутствуют		данные отсутствуют
6	391505.59	1376318.15	данные отсутствуют		данные отсутствуют
7	391495.61	1376328.83	данные отсутствуют		данные отсутствуют
8	391497.75	1376330.83	данные отсутствуют		данные отсутствуют
9	391487.55	1376341.87	данные отсутствуют		данные отсутствуют
10	391488.64	1376342.9	данные отсутствуют		данные отсутствуют
11	391478.71	1376353.58	данные отсутствуют		данные отсутствуют
12	391480.87	1376355.62	данные отсутствуют		данные отсутствуют
13	391470.67	1376366.58	данные отсутствуют		данные отсутствуют
14	391471.72	1376367.6	данные отсутствуют		данные отсутствуют
15	391462.24	1376377.84	данные отсутствуют		данные отсутствуют
16	391456.8	1376383.63	данные отсутствуют		данные отсутствуют
Государственный регистратор					
полное наименование должности				подпись	ФГИС ЕГРН
				M.П.	инициалы, фамилия

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

Раздел 4.2

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2.	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
26.03.2020 №	99/2020/322581565		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:			
63:01:0637006:249			

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
Полное наименование должности		Подпись
		М.П.
		инициалы, фамилия

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
Лист № <u>26.03.2020</u>	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> :	Вид объекта недвижимости
99/2020/322581443	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006:279
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 5:64611 (36:401:002:000228900), Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:16
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
Площадь, м ² :	1998.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Подземная автостоянка
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Монолитные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2009
Кадастровая стоимость, руб.:	55369227.59
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

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

На основании запроса от 26.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>_____</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела: <u>1</u> :	Всего разделов: <u>_____</u>	Всего листов выписки: <u>_____</u>
26.03.2020 № 99/2020/322581443			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:279	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машинно-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	

Получатель выписки:

Филатов Владимир Дмитриевич

ФГИС ЕГРН

Государственный регистратор	ФИО	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

M.П.

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

Здание	
Лист № <u>_____</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>_____</u>
Вид объекта недвижимости	
Всего разделов: <u>_____</u> Всего листов выписки: <u>_____</u>	
Кадастровый номер: 26.03.2020 № 99/2020/322581443	
Кадастровый номер: 63:01:0637006:279	
Правообладатель (правообладатели):	
1. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
2. Страницение прав и обременение объекта недвижимости:	
Правообладатель (правообладатели):	
1. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
2. Страницение прав и обременение объекта недвижимости:	
Правообладатель (правообладатели):	
1. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
2. Страницение прав и обременение объекта недвижимости:	
Государственный регистратор	
Полное наименование должности	
Подпись	
Инициалы, фамилия	
М.П.	

Здание

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	_____	Всего разделов:	_____	Всего листов выписки:	_____
26.03.2020	№ 99/2020/322581443						
Кадастровый номер:			63:01:0637006:279				

1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-342 от 24.07.2013, 34362/1998900
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Доверительное управление
3.3.1. вид: дата государственной регистрации:	01.03.2016
номер государственной регистрации:	63-63-01/572/2013-342
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2009 до 01.06.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
основание государственной регистрации:	Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8; Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6; Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4; Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления

Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;

Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;

Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15;

Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12;

Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10;

Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным фондом рентным "Первый Рентный" от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9;

Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за № 1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;

Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13;

Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11

1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Воскресенский Сергей Модестович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-585 от 04.09.2014, 936/19989	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание**вид объекта недвижимости**

Лист №	<u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела 2 :	—	Всего разделов:	—	Всего листов выписки:	—
26.03.2020	№ 99/2020/322581443						
Кадастровый номер:				63:01:0637006:279			

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

Здание

вид объекта недвижимости

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	_____	Всего разделов:	_____	Всего листов выписки:	_____
26.03.2020	№ 99/2020/322581443						
Кадастровый номер:		63:01:0637006:279					

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.6. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015, 1511928/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	01.06.2015
	номер государственной регистрации:	63-63-01/314/2014-468
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.03.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ПервоВинвест-Управление активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", ИНН: 6316130695
3.	3.6.1.	Договор купли-продажи от 02.04.2015;
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 16.03.2010г. №1756-94199479;
		Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 27.09.2011г.;
		Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 22.06.2010 г.№1756-94199479-1;
		Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 28.09.2010г.
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.7. Гарасов Владислав Юрьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016, 936/19989
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.8. Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016, 34362/1998900
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	даные 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.	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	Принято заявление: Внесение в ЕГРП записи о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом 20.01.2016 09:26, запись №63/001/701/2016-617.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	Инициалы, фамилия

М.П.



ПРОМСВЯЗЬ

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»
123242, г. Москва, пер. Капранова, дом 3, стр.2
Телефон: (495) 662-40-92, факс: (495) 662-40-91
www.upravlyuem.ru
ИИН 7718218817
ОГРН 1027718000067

Общество с ограниченной ответственностью
«Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»

105082, г. Москва, ул. Бакунинская, 49, стр. 5

№ 3/2/19 от 09 апреля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» (ОГРН 1027718000067, ИИН 7718218817), имеющее Лицензию ФКЦБ России № 21-000-1-00096 от 20.12.2002 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами (далее – «Управляющая компания»), осуществляет доверительное управление (Д.У.) имуществом, составляющим:

Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Коммерческая недвижимость» на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 08.10.2009 г. за № 1588-94199522;

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Первобанк-Недвижимость» на основании правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 16.03.2010 в реестре за номером 1756-94199479, далее совместно именуемые «Фонды».

В состав имущества, составляющего Фонды, входят доли в праве на нежилое помещение в здании: подземная автостоянка, расположенном по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д. 10С (далее – «Автостоянка»).

Согласно сведениям, полученным от эксплуатирующей организации, общее количество машиномест на Автостоянке составляет 58 (Пятьдесят восемь) штук.

Приложение:

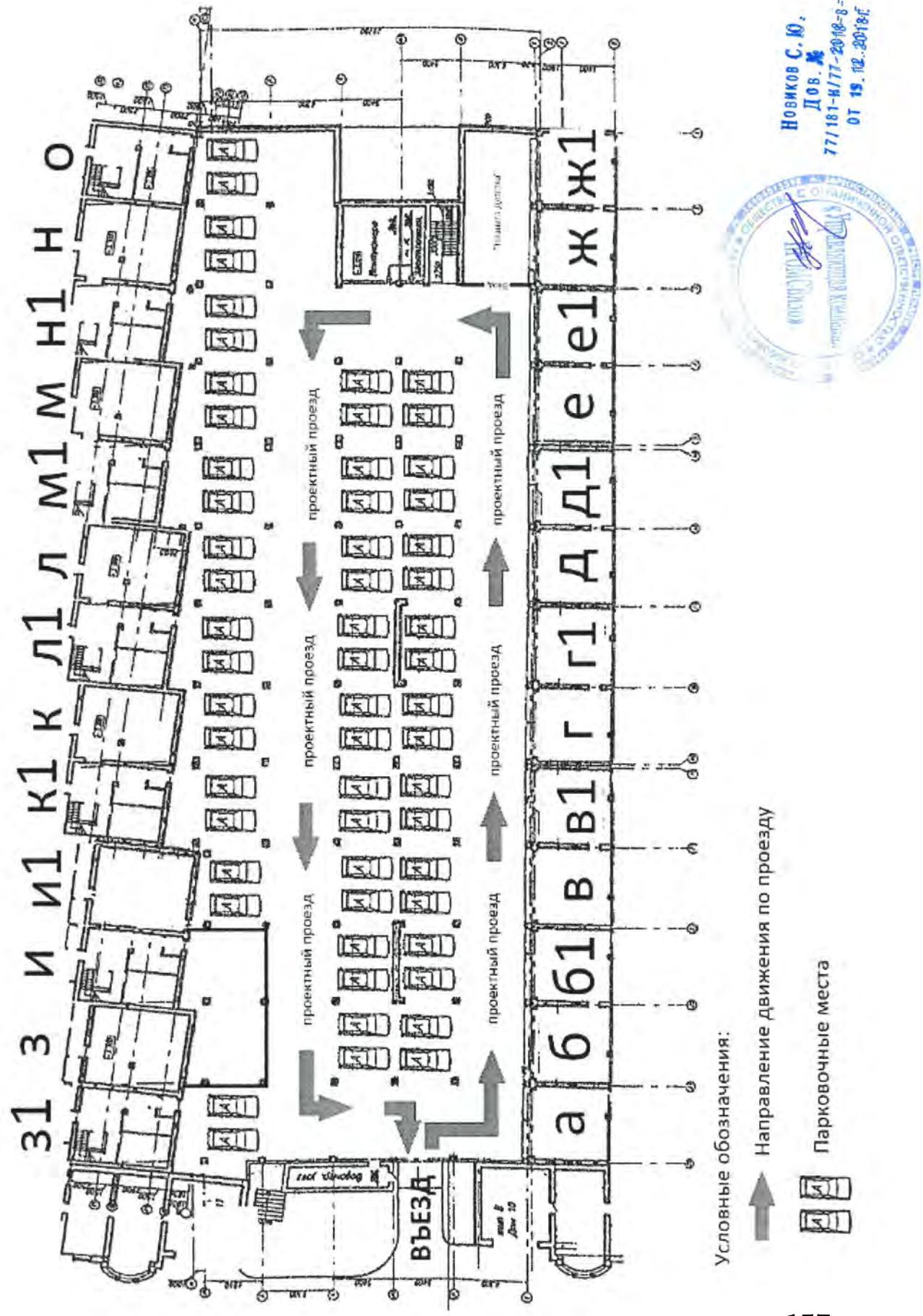
1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке (копия) на 1 (Одном) листе.

С уважением,
Представитель ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» по доверенности
№ 77/181-н/77-2018-8-834 от 19.12.2018



С.Ю. Новиков

Схема проездов



№

Федеральное государственное унитарное предприятие,

основанное на праве хозяйственного ведения,

«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -

Федеральное бюро технической инвентаризации»

(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

Здание

(вид объекта учета)

Подземная автостоянка

(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	просека
	наименование	Первая
Номер дома	10С	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	С	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	5-64611 (36:401:002:000228900)
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	ФГУ "ЗКП" по Самарской области
Инвентарный номер	16
Кадастровый номер	63:04:0637006:223:76
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	10.02.2010г.

Входящий № 6545101

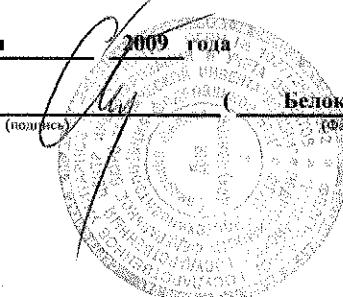
Митянина О. С.

Паспорт составлен по состоянию на « 14 » декабря

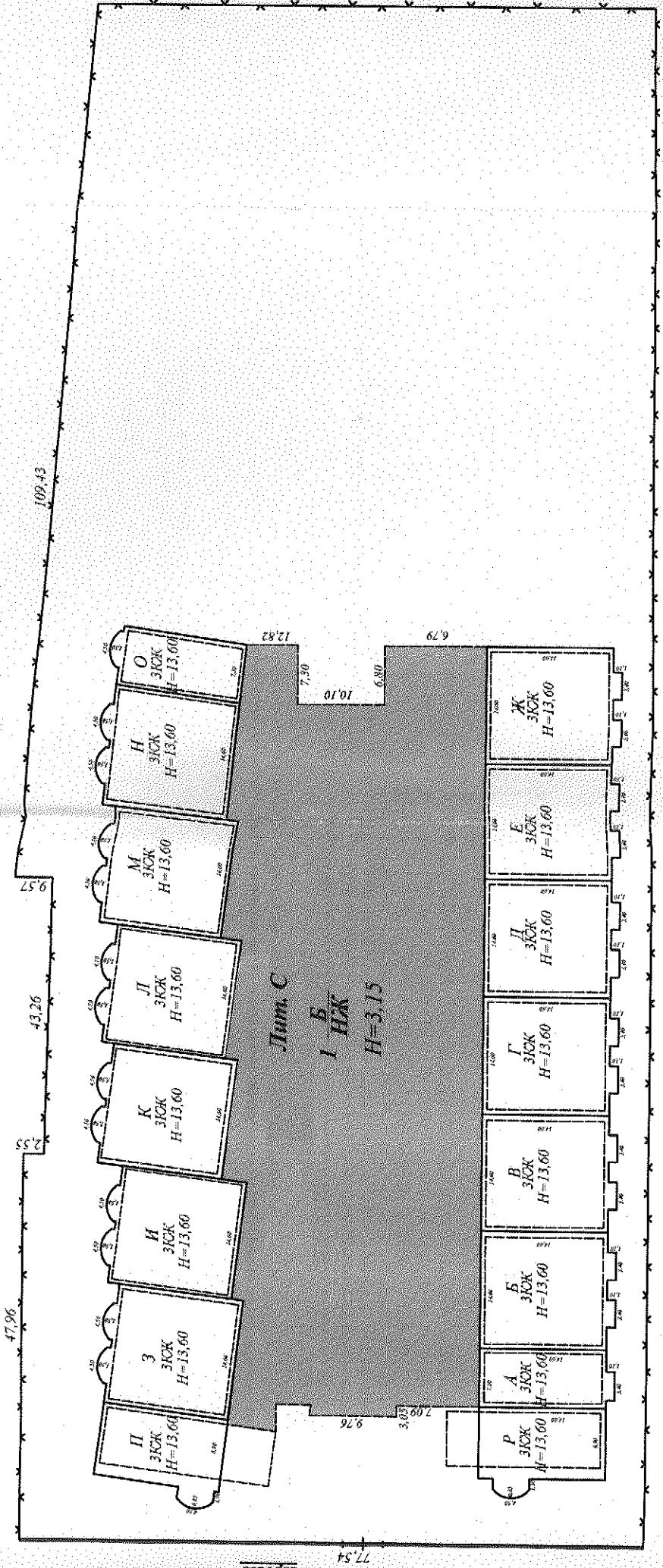
2009 года

Заместитель главного инженера Белоклоков С. В. (Фамилия И.О.)

М.П.



по ул. Просека 1
район Октябрьский гор. Самара



Федеральное агентство по
труду и социальной политике
ФГУ «Центральная инспекция
и статистический комитет
Министерства труда и социальной политики Российской Федерации»
Сведения об объекте учета
РЗНР объектов
ФГУ «Центральная инспекция
и статистический комитет
Министерства труда и социальной политики Российской Федерации»
Идентификационное право

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, литер)	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):

Предъявлено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 63301000-069 от 28.12.2009г

3. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Литера	Серия и тип проекта	Год постройки	Год ввода в эксплуатацию	Год передорудования (настройки)	Общее количество этажей (в т.ч. подземных)	Пятно застройки						
							5	6	7	8	9	10
2	2009	2009			1 (подвальный этаж)							
C												

4. Распределение площади здания

1998.9 —	Общая площадь здания, кв.м.	Жилые помещения						Нежилые помещения						Помещения общего пользования			Технические помещения			
		2136.7	Площадь застройки, кв.м.	площадь квартир с учетом прочей*, (с коэффициентом), кв.м.	общая площадь квартир**, кв.м.	жилая площадь, кв.м	подсобная площадь, кв.м	прочая лоджия (без коэффициента), кв.м	площадь с учетом прочей*, (с коэффициентом), кв.м	общая площадь**, кв.м	основная площадь, кв.м	вспомогательная площадь, кв.м	прочая лоджия (без коэффициента), кв.м	площадь с учетом прочей*, (с коэффициентом), кв.м	общая площадь**, кв.м	прочая лоджия (без коэффициента), кв.м	общая площадь**, кв.м	стремительный объем, куб.м	уборочная площадь лестниц, кв.м	уборочная площадь мест общего пользования, кв.м
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

* - значение площади расчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37

** - значение площади расчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

5. Распределение площади помещений здания с учетом права собственности

Вид права собственности	1							2							3						
	общая*	жилая	помощник	основная	вспомогательная	кроме того прочая (без коэффициента)	площадь помещений общего пользования, кв.м	площадь помещений технического назначения, кв.м	площадь помещений общего назначения, кв.м	самовольно передорудованная площадь, кв.м											
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11											

6. Техническое описание здания и его пристроек

Литера

C

Год постройки

2009

Группа капитальности

H

Год переоборуд-я

Назначение строения

Нежилое

Год кап. ремонта

(реконструкции)

Общее количество

этажей

(в т.ч. подземных)

I (подвальный этаж)

Процент готовности

Аналог

Гаражи на 20-30 автомобилей УПВС № 19: таб 6б

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние конструктивного элемента	Удельный вес по таблице	Суммарный поправочный коэффициент	Удельный вес после применения поправочного коэффициента	Процент износа элемента	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
Фундамент	Железобетонный	Хорошее	8	0.75	6		
Стены, Перегородки	железобетонные монолитные	Хорошее	17	0.75	12.75		
Перегородки	железобетонные, кирпичные	Хорошее, Хорошее					
Перекрытия			29	1	29		
Подвалные	монолитные	Хорошее					
Междуетажные							
Чердачные							
Крыша							
Кровля	рулонная, мастика	Хорошее, Хорошее	7	1	7		
Конструкция крыши							
Элементы крыши							
Покрытие							
Полы	бетонные	Хорошее	12	1	12		
Прёмы			7	1	7		
Двери	металлопластик	Хорошее					
Окна	двойные	Хорошее					
Отделка			3	1	3		
Внутренняя	простая	Хорошее					
Наружная	мин. плитка, штукатурка	Хорошее, Хорошее					
Инженерные системы и элементы благоустройства			16	1	16		
Газоснабжение							
Электроснабжение	Центральное	Хорошее					
Санитарно-технические устройства							
Вентиляция							
Водопровод							
Канализация							
ГВС							
Мусоропровод							
Отопление							
Прочие устр-ва							
Электротехнические устройства							
Лифт							
Напольные эл. плиты							
Радио							
Система оповещения							
Телефон							
Телевидение							
Прочие работы и конструктивные элементы строений	прочие работы	Хорошее	1	1	1		
Итого:				100,0	93.75	0,00	
Физический износ, %						0,00	

7. Исчисление площадей и объёмов здания и его основных пристроек

Этаж или дит по плану	Наименование	Формула для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6
по литерам					
C	Основное строение	2 136,70	2 136,7	3,15	6 517
		Площадь:	2136,7		
		Площадь застройки:	2136,7		

7.1 Исчисление площадей и объёмов помещений здания

Литера (№ по плану)	Этаж	Номер помещения	Наименование	Площадь (кв.м)	Объём (куб.м)	Высота (м)	Формула для подсчёта объёма
1	2	3	4	5	6	7	8
C	Подвал	н1	Нежилое помещение	2136,7	6 517	3,15	2136,7*3,15

8. Характеристика нежилых помещений

Наименование помещения	Площадь, кв.м.					Действ. инвентар. стоимость, руб.	
	с учетом прочей* (с коэффиц.)	общая**	основная	вспомога- тельная	в баз. ценах (1969 г.)	в текущих ценах (2010г.)	
	1	2	3	4	5	6	7
Нежилое помещение н1	1 998,9	1 998,9	1 919,6	79,3	82 114	927 888	
Всего по зданию в нежилых помещениях:	1 998,9	1 998,9	1 919,6	79,3	82 114	927 888	

9. Благоустройство площади помещений здания (кв. м.)

Водопровод Канализация	Отопление					Ванны и души					Горячее водосн-е	Газовое снабж-е	Лифты											
	центральное			от автономных источников	калифорниче- ское	печное	с горячей водой		с газовой и эл. колонкой		бассейн	сауна	центральное		сетевое	баллонное								
	от ТЭЦ	от пром- предпр.	от кварт. котель.				с горячей водой		с газовой и эл. колонкой				центральное											
	на твёрдом топливе	на газе, мазуте	на твёрдом топливе				от колонок	от колонок	бассейн	бассейн			сетевое	сетевое										
в нежилых помещениях																								
в жилых помещениях																								

10. Исчисление стоимости строений

Наименование строений и сооружений	Литера	Сборник	Таблица	Измеритель	Стоймость измерителя по таблице		Общий поправочный коэффициент к стоимости измерителя	Стоймость измерителя после применения коэффициента (руб.)	Показатели стоимости строения в базовых ценах (руб.)									
					1	2			3	4	5	6	(руб.)	7	8	9	10	11
Подземная автостоянка лит. С	C	С	19	19	66в	66в	М3	13,4	0,94	12,60	1 517	5 000	19114	63000	82 114	927 888	11,30	руб.
Подземная автостоянка	C	С	19	19	М3	М3	М3	13,4	0,94	12,60	1 517	5 000	19114	63000	82 114	927 888	11,30	руб.
Итого по зданию:																		
Действительная стоимость в базовых ценах																		
1969 г.																		
Действительная инвентаризационная стоимость на																		
14 декабря 2009 г.																		
Коэффициент удорожания																		

10.1 Исчисление стоимости помещений здания

Литера (№ по плану)	Этаж	Номер помещения	Наименование	Объём (куб.м.)	Стоймость 1 куб.м., руб.	Действительная стоимость в базовых ценах (1969 г.), руб.	Инфляционный коэффициент	Прочие коэффициенты удорожания	Действительная стоимость в текущих ценах, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
C	Подвал	и1	Нежилое помещение	6 517	12,60	82 114	11,30	1,00	927 888

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К ПОСТАРЬЮМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ) ДЛЯ С

просека Первая, д. 10с

14.12.2009

расположенного в
по состоянию на

Назначение помещений	Площадь помещений, кв.м	Площадь помещений, кв.м						Примечание
		одинаковая высота потолка (если коэффициент различен, то в строке подраздела указывается разница в высотах)						
1	2	3	4	5	6	7	8	9
С	Помыв	н1	Нежилое помещение	1	подъемный узел	11,2	11,2	
				2	Помещение	1919,6	1919,6	1919,6
				3	Вентиляционная камера	36,2	36,2	36,2
				4	Электроплитовая	13,5	13,5	13,5
				5	Пасынка	18,4	18,4	18,4
					Итого в помещениях:	1998,9	1998,9	1998,9
						Всего по этажу:	1998,9	1998,9
						самовольно преоборудованной плошади:		
						в нежилых:	1998,9	1998,9
							1998,9	1998,9
						Нежилое помещение	1998,9	1998,9
						Итого по зданию:	1998,9	1998,9
						самовольно преоборудованной плошади:		
						в жилых:	1998,9	1998,9
							1998,9	1998,9
						в нежилых:	1998,9	1998,9
						в помещениях общего пользования:		
						в технических:		

Группами по назначению

Назначение помещений	Площадь помещений, кв.м	Площадь помещений, кв.м			Примечание
		общая*	жилая	общественная	
Итого по жилым помещениям					
Kоммерческоe	604,4*				
с выставочными помещениями					
Итого по нежилым помещениям					
Nежилое помещение	1	1998,9	1998,9	1919,6	79,3
Итого по пользованиям общего пользования					

* - значение площади рассчитывается с учетом пропускной способности в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Министерства от 4 августа 1998 года №37
 ** - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

11. Документация объекта

№№ п.п.	Наименование документа	Номер документа	Дата составления	Дата истечения срока действия	Примечание
1	2	3	4	5	6

Текущие изменения внесены:

Работу выполнил	Дата 14.12.2009	Дата	Дата	Дата	Дата
Инвентаризатор	<i>Медж</i>				
Проверил	<i>Иванов Д.Г.</i>				
Главный инженер					

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ НАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

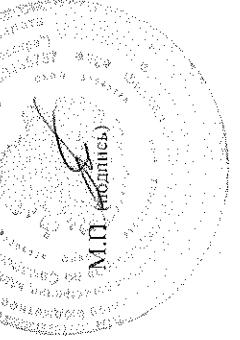
01.02.2012 № 63-00-10212-26916

В.1

1	Кадастровый номер	63:01:0637006:249		Лист №	1	3	Всего листов:	2
Общие сведения				6	Дата внесения номера в государственный кадастр			
4	Прельдущие номера:			63:01:0637006:223				
5	—			недвижимости: 28.07.2010				
7 Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.								
7 Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10								
8 Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—
9 Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства: —								
10 Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²):	14	Система координат: СК кадастрового района	
11 3522.07+/21 кв. м 8062053.45 2289.01								
Сведения о правах:								
15	Правообладатель	Вид права		Особые отметки				
Общество с ограниченной ответственностью "Денеб"		Общая долевая собственность		Размер доли: 335713/352207				
Лашкин Александр Сергеевич		Общая долевая собственность		Размер доли: 8247/352207				
Стерляхина Вера Николаевна		Общая долевая собственность		Размер доли: 8247/352207				
Боксгресенская Елена Сергеевна		Общая долевая собственность		Размер доли: 16494/352207				
16 Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Предыдущий кадастровый номер 63:01:0637006:223 равнозначен кадастровому номеру 63:01:0637006:0223.								
17	—							
18 Дополнительные сведения для регистрации прав на земельные участки								
18.1	Номера образованных участков:	63:01:0637006:241, 63:01:0637006:242, 63:01:0637006:243, 63:01:0637006:244, 63:01:0637006:245, 63:01:0637006:246, 63:01:0637006:247, 63:01:0637006:248, 63:01:0637006:249, 63:01:0637006:250, 63:01:0637006:251, 63:01:0637006:252, 63:01:0637006:253, 63:01:0637006:254, 63:01:0637006:255, 63:01:0637006:256, 63:01:0637006:257						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:							
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	63:01:0637006:223						

Инженер Категория
отдела природы и земельных отношений
М.П. (подпись)

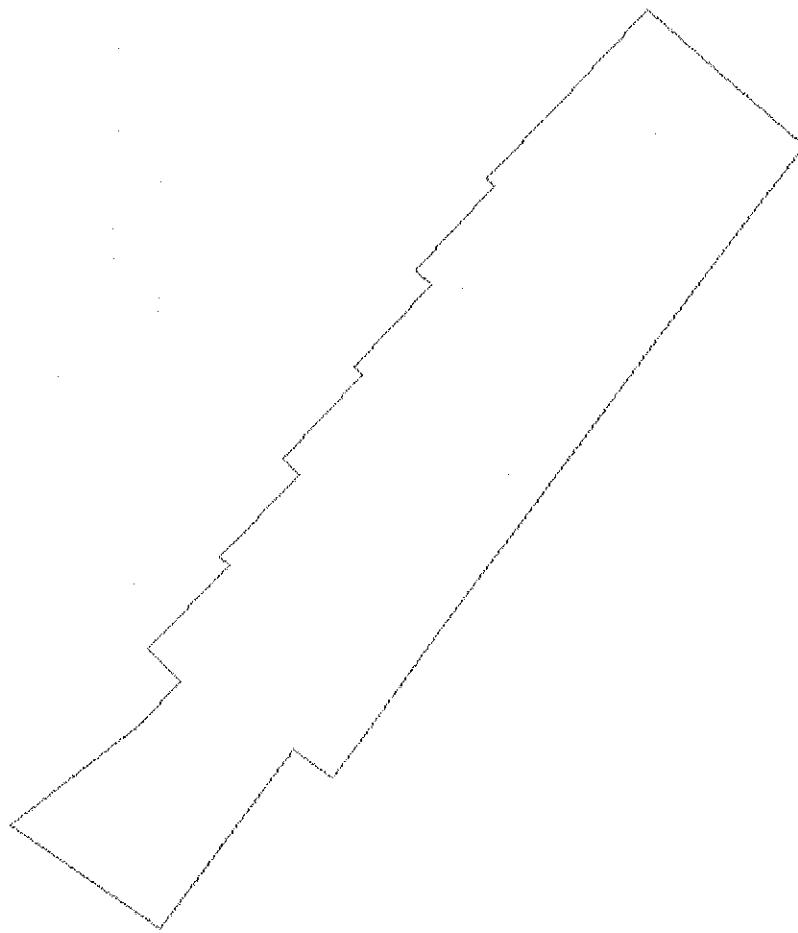
Теплюва Г.И.
(инженер, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

B.2

1	Кадастровый номер 63:01:06337006:249 План (чертеж, схема) земельного участка
---	---



4

2	Лист №2	3	Всего листов: 2
5	Масштаб 1:1000	Установленные знаки: —	
<input type="checkbox"/> Категория I категорий объекта природопользования (земельный)			
<input type="checkbox"/> Теллова ГИ (инициалы, фамилия)			

Теллова ГИ
(инициалы, фамилия)

Категория I категорий
объекта природопользования (земельный)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

B.3

Сведения о частях земельного участка и обременениях					2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика					
1	—	весь	Весь земельный участок занимает подземная автостоянка (Литера С, свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 084866 от 22.06.2010г.)					
2	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"				
3	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"				
4	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"				
5	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"				
6	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"				

Категория участка	Кадастровый номер
Отчуждение (отчуждение, выделение, дарение)	(наименование должности)

Гелилова Г.И.
(Фамилия, имя, отчество)

(Фамилия, имя, отчество)



Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Москва

Метро

Найти

Все объявления в Москве / ... / ... / Купить / Машиноместа / Подземный паркинг

В каталог

Следующее →

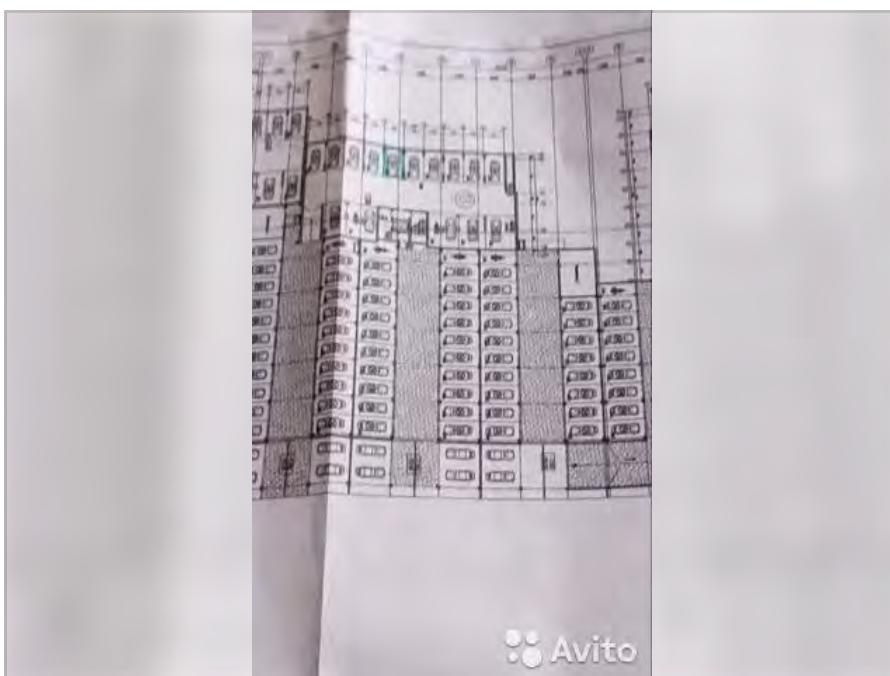
Машиноместо, 19 м²

639 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

5 марта в 10:50



8 937 988-53-05

Написать сообщение

Юлия

Частное лицо

На Avito с июня 2013

Завершено 12 объявлений



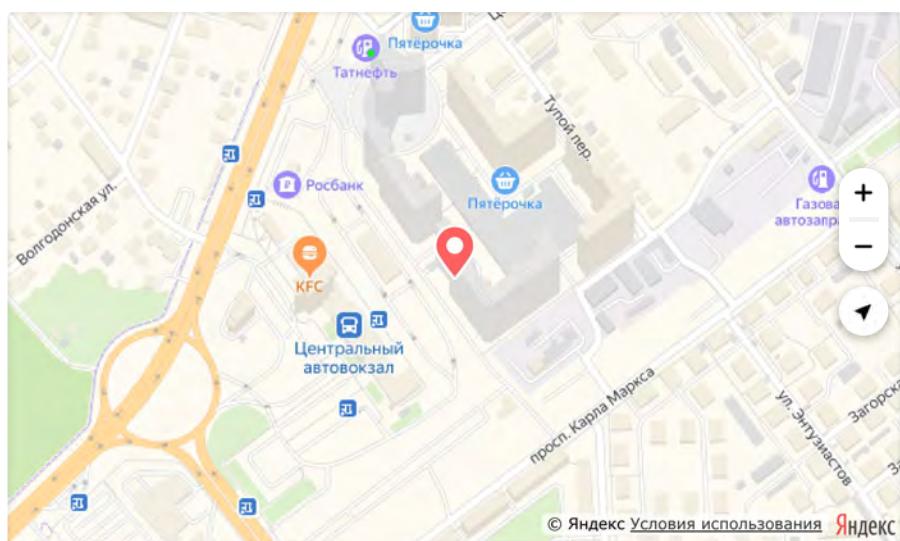
2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1881818583, 411 (+5)

Площадь: 19 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Самарская область, Самара, пр-т Карла Маркса, 196

● Спортивная, 1,9 км ● Гагаринская, 2,1 км ● Московская, 2,5 км [Скрыть карту ^](#)

26.03.2020

Машиноместо, 19 м² - купить, продать, сдать или снять в Самарской области на Avito — Объявления на сайте Авито

В 13 секции подземный паркинг прямо напротив лифта, 616 машиноместо



Пожаловаться

[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

172



Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Москва

Метро

Найти

Все объявления в Москве / ... / ... / Купить / Машиноместа / Многоуровневый паркинг

В каталог

Следующее →

Машиноместо, 18 м²

500 000 ₽

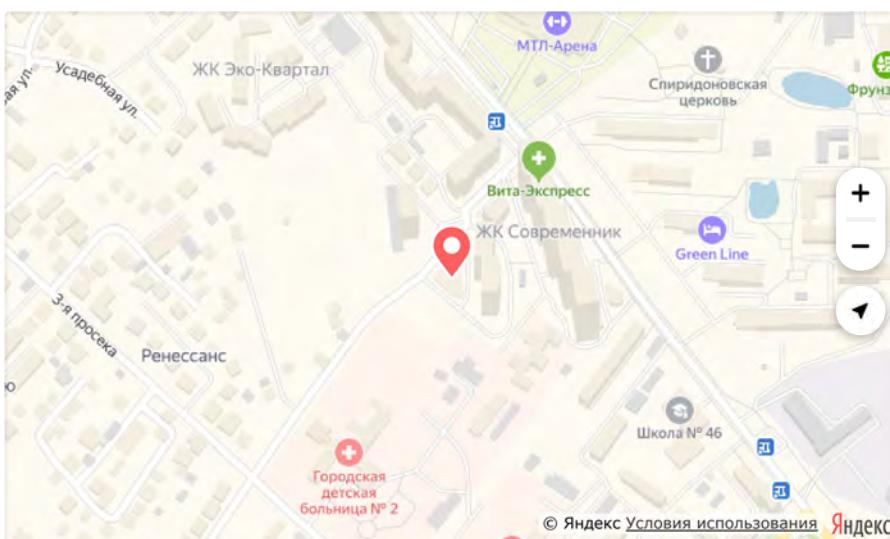
Добавить в избранное

Добавить заметку

15 марта в 15:01

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238Д

● Российская, 3,5 км ● Московская, 3,9 км ● Гагаринская, 4,1 км [Скрыть карту ^](#)

продаётся паркинг на 1 этаже. охрана, электричество, отопление. Рядом продаю 2 машиноместо, очень удобно

[Пожаловаться](#)

№ 278384094, 2322 (+2)



Система кругового обзора

Сообщения

173



Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Москва

Метро

Найти

Все объявления в Москве / ... / ... / Купить / Машиноместа / Многоуровневый паркинг

В каталог

Следующее →

Машиноместо, 18 м²

500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

16 марта в 11:12



8 937 642-25-55

Написать сообщение

Алексей

Частное лицо

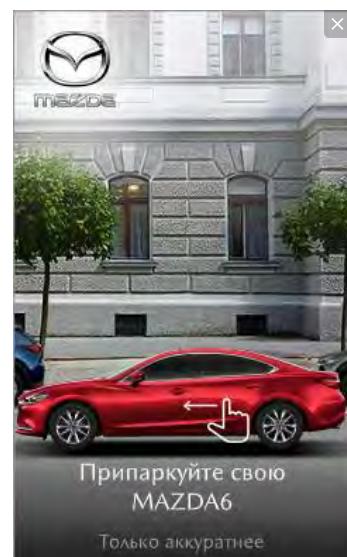
На Avito с июля 2011

Завершено 6 объявлений

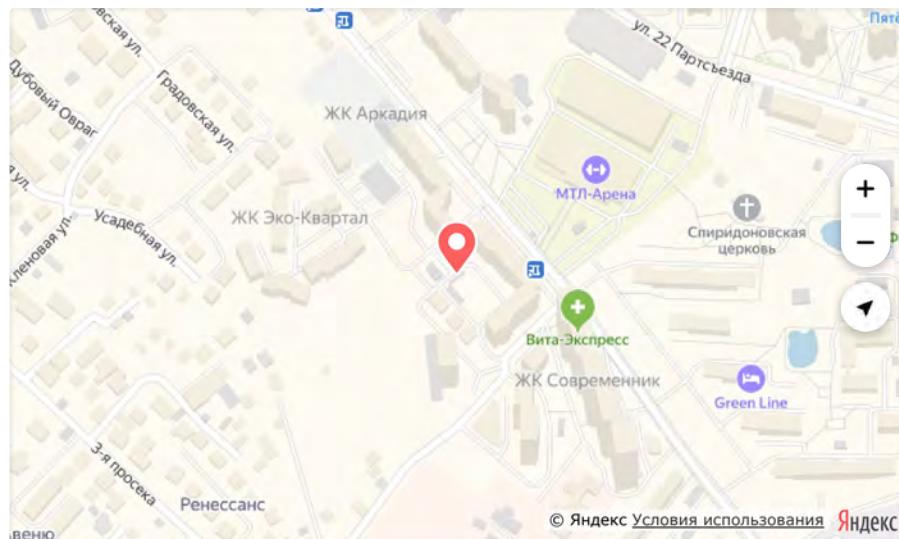
A

Подписаться на продавца

№ 1631356201, 2389 (+3)

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б

● Российская, 3,6 км ● Московская, 4,1 км ● Гагаринская, 4,2 км [Скрыть карту ^](#)

Сообщения

174

26.03.2020

Машиноместо, 18 м² - купить, продать, сдать или снять в Самарской области на Avito — Объявления на сайте Авито

Продам машиноместо в многоуровневом паркинге. Верхний этаж, площадью 18 кв.м. Свидетельство. Разумный торг.



Пожаловаться

dyson v11 absolutepro

Интеллектуальная
настройка мощности**

Выгода 9 000р***



[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

175



Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Москва

Метро

Найти

Все объявления в Москве / ... / ... / Купить / Машиноместа / Многоуровневый паркинг

В каталог

Следующее →

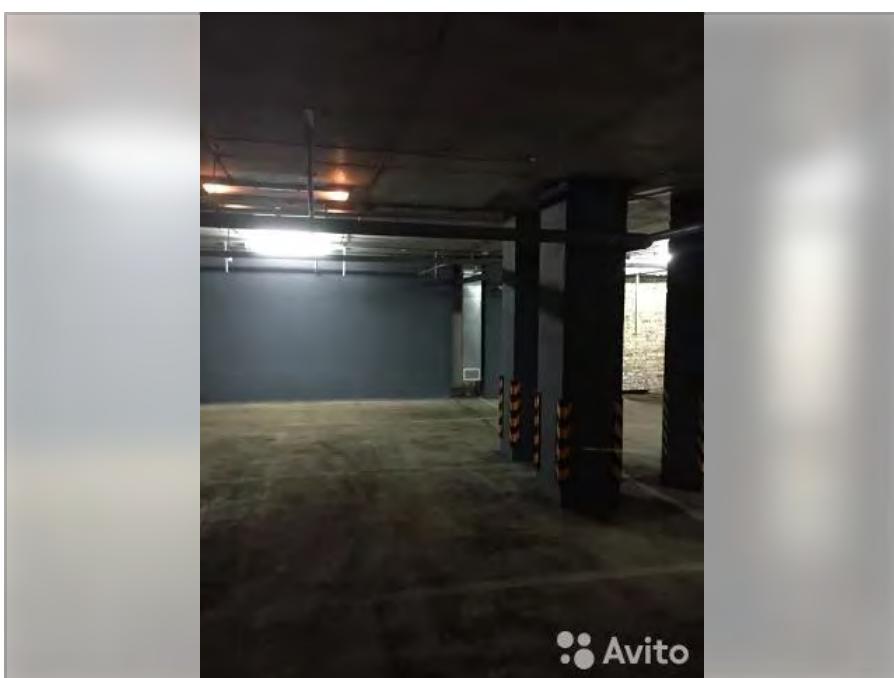
Машиноместо, 26 м²

550 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

7 марта в 19:21



8 927 733-99-11

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Алексей Sundukoff

Частное лицо

На Avito с февраля 2017

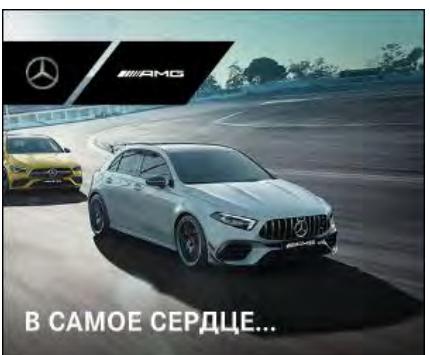


Завершено 5 объявлений

4 объявления пользователя

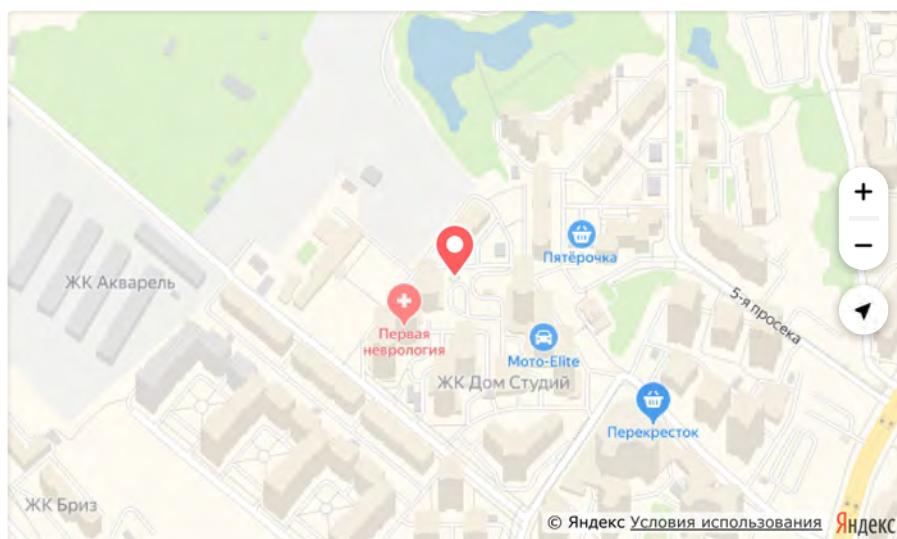
Подписаться на продавца

№ 1103198931, 4376 (+4)

Площадь: 26 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

5 просека 97 Б

Скрыть карту ^



Сообщения

176

26.03.2020

Машиноместо, 26 м² - купить, продать, сдать или снять в Самарской области на Avito — Объявления на сайте Авито

Продаю паркинг на -2 этаже, сухое чистое место с охраной, рядом лифт, на -1 этаже есть автомойка, идеальное место для авто



Пожаловаться



[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

177

[Авто](#)[Недвижимость](#)[Работа](#)[Услуги](#)[ещё...](#)[Гаражи и машиноместа](#)

Поиск по объявлениям

Москва

Метро

Найти

[Все объявления в Москве / ... / ... / Купить / Машиноместа / Подземный паркинг](#)[В каталог](#)[Следующее →](#)

Машиноместо, 18 м²

500 000 ₽ ~~700 000 ₽~~ [Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Сегодня в 12:19

**8 846 275-05-05**[Написать сообщение](#)

ООО "Сити-Строй"

Агентство

На Avito с февраля 2018

Контактное лицо

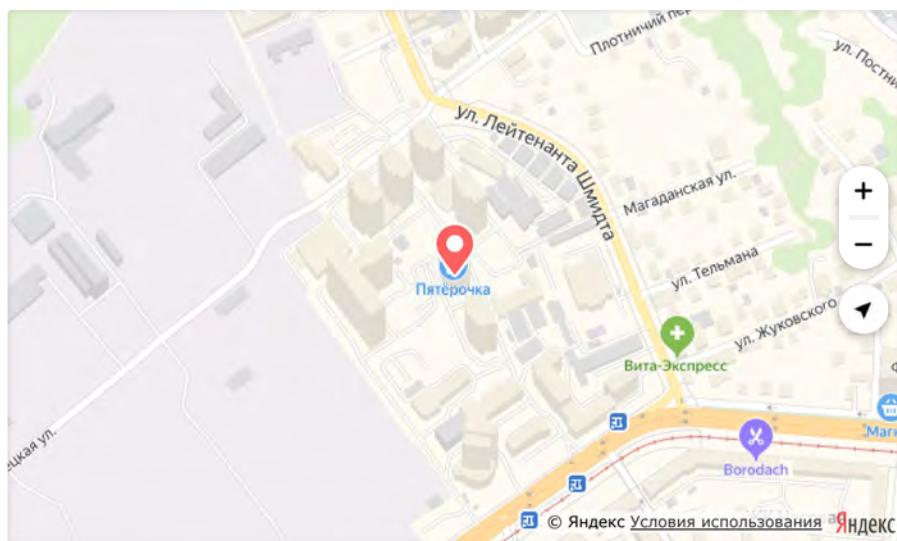
Елена

№ 1778284652, ☎ 1480 (+11)

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: нет

Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1

● Российская, 1,1 км ● Алабинская, 1,9 км ● Московская, 2 км

[Скрыть карту ^](#)[Сообщения](#)**178**

26.03.2020

Машиноместо, 18 м² - купить, продать, сдать или снять в Самарской области на Avito — Объявления на сайте Авто

Весенняя распродажа паркингов в ЖК "Бриг" от застройщика!

Только до 31 мая у вас есть уникальная возможность приобрести 3 машиноместа по цене одного.

Акция действует на машиноместа в домах по адресам: Ул. Ново-Садовая, 106М, 106Л, 106Н и 106О.

Торопитесь выбрать лучшее место для Вашей машины!



Пожаловаться

[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

179





Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Москва

Метро

Найти

Все объявления в Москве / ... / ... / Купить / Машиноместа / Многоуровневый паркинг

В каталог

Следующее →

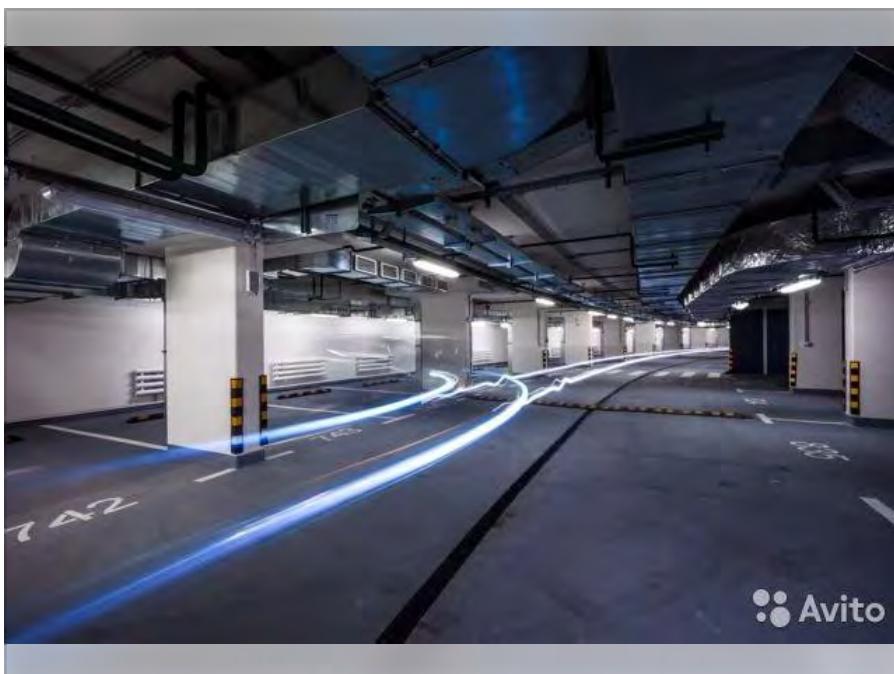
Машиноместо, 21 м²

660 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

9 марта в 13:30



8 927 299-89-69

Пользователь

Частное лицо
На Avito с мая 2015

6 объявлений пользователя

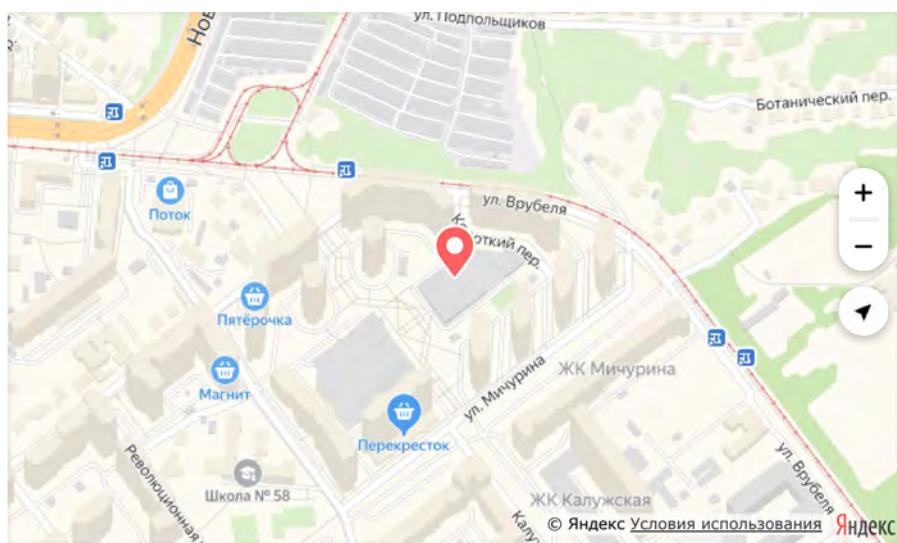
Подписаться на продавца

№ 1780254348, 3869 (+6)

Площадь: 21 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Самарская область, Самара, ул. Врубеля, 11

● Российская, 1,5 км ● Московская, 1,7 км ● Гагаринская, 2,1 км Скрыть карту ^



Сообщения

180

26.03.2020

Машиноместо, 21 м² - купить, продать, сдать или снять в Самарской области на Avito — Объявления на сайте Авито

Продам машиноместо в многоуровневом паркинге.Круглосуточная охрана,пропускная система,отопление.Собственник.



Пожаловаться

dyson v11 absolute pro

Интеллектуальная
настройка мощности**

Выгода 9 000р***



[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

181



Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Москва

Метро

Найти

Все объявления в Москве / ... / ... / Купить / Машиноместа / Подземный паркинг

В каталог

Следующее →

Машиноместо, 18 м²

650 000 ₽

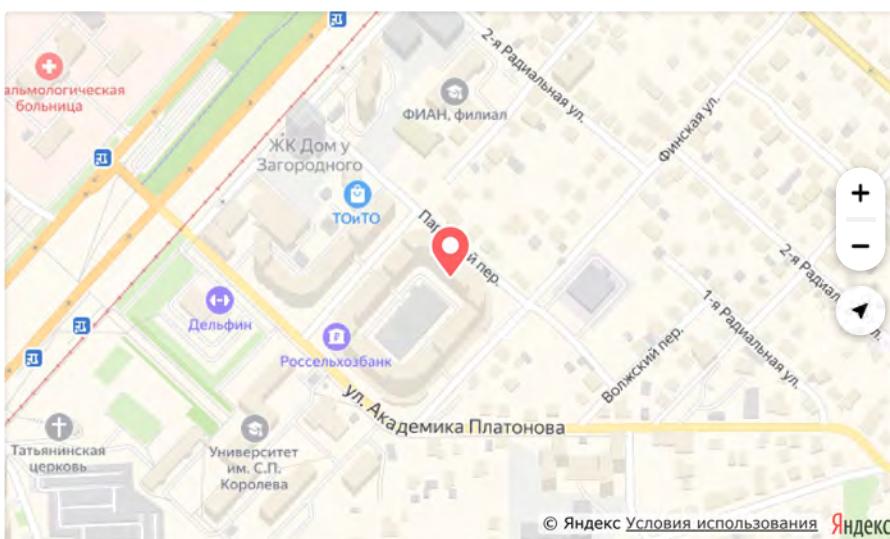
Добавить в избранное

Добавить заметку

4 марта в 08:25

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Самарская область, Самара, Парковый пер., 5

• Российская, 2,2 км • Московская, 2,5 км • Гагаринская, 2,6 км [Скрыть карту ^](#)

Продам машиноместо пер. Парковый 7, нижний уровень, место в центре, стоимость 650 000-00 руб. торг

[Пожаловаться](#)

8 927 603-30-35

[Написать сообщение](#)

Константин

Частное лицо

На Avito с января 2013



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 989012975, ☎ 7370 (+3)

[Сообщения](#)

182

Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>