

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-106-26-0826

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
расположенное по адресу Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский,
просека. Первая, д. 10С и земельный участок (доля в праве 266398/352207)
общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249
расположенный по адресу Местоположение установлено относительно
ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес
ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1,
участок 10.

по состоянию на 27 августа 2026 года
(дата составления отчета: 27 августа 2026 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

Генеральному директору
 ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
 недвижимости «Первобанк-
 недвижимость»
 Г-ну Сердюкову В.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович,

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 расположенное по адресу Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249 расположенный по адресу Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10..

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 27 августа 2026 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: 27 августа 2026 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 27 августа 2026 года без НДС округленно составляет:

№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	31 110 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира:	1 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 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

					Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	
--	--	--	--	--	---	--

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
 ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ)	7
1.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРИ РАСЧЕТЕ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	9
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.5. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	10
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	14
2.3. СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	15
2.4. СВЕДЕНИЯ О ОЦЕНЩИКЕ	15
2.5. СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	16
2.6. ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	16
2.7. КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ	16
2.8. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	17
2.9. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	18
2.10. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	18
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
3.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	19
3.2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	19
3.3. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	19
4. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	23
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	23
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	27
6.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	28
6.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	29
6.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
6.4.1. Краткая характеристика объекта оценки на основании данных Выписок из ЕГРН	31
6.4.2. ЖК «Европейский двор»	36
6.4.2.1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке	38
6.4.3. Местоположение	39
6.4.4. Кратко о г. Самара	43
6.4.5. Кратко о Октябрьский район (Самара)	49
6.5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ	51
6.6. ДАННЫЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА	53
6.7. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	54
6.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	60

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	60
7.2. Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. САМАРА.	69
7.3. Определение сегмента рынка объектов оценки.....	84
7.4. Анализ рынка объекта оценки.....	85
7.4.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 93	
7.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	93
7.4.3. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	94
7.4.4. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	95
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	96
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	98
9.1. Процесс оценки.....	98
9.2. Общие понятия и определения.....	98
9.3. Подходы к оценке объектов недвижимости	103
9.3.1. Рыночный (Сравнительный) Подход.....	103
9.3.2. Доходный подход.....	105
9.3.3. Затратный подход.....	108
9.4. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	110
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	113
10.1. Объекты-аналоги.....	114
10.2. Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	116
10.3. Расчет справедливой стоимости 1 машиноместа по сравнительному подходу путем введения корректировок.....	119
10.4. Справедливая стоимость объекта оценки (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279) при использовании сравнительного подхода	123
10.5. Определение стоимости земельного участка.	124
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	129
11.1. Границы интервала.....	129
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	131
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.	133
13.1. Перечень методической литературы	133
14. ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	134

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Дата оценки	27 августа 2026 года
Основание проведения оценки	Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №26 от 27 июля 2026 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	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.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-недвижимость».
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 27 августа 2026 года составляет без НДС округленно:

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этаж, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	31 110 000,00
Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский	1 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 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

				район, Просека 1, участок 10.	
--	--	--	--	----------------------------------	--

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 расположенное по адресу Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249 расположенный по адресу Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.

№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	20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15438749
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-26-0826
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

2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2 663,927	Местоположение 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 №800-106-26-0826
 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 №26 от 27 июля 2026 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 I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая оцениваема я площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая 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	31 109 886,10	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	31 110 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,927	Местоположение 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:									31 111 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 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 27 августа 2026 года без НДС округленно составляет:

31 111 000,00 (Тридцать один миллион сто одиннадцать тысяч рублей 00 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	31 110 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	1 000,00
	Итого:					31 111 000,00

1.5. Пределы применения полученной итоговой стоимости

Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость».

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на 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. Доверительное управление. Общая долевая собственность.
Цель оценки	Установление стоимости обусловленной Договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №26 от 27 июля 2026 года - Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Оценка проводится в соответствии	С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».
Вид стоимости	Справедливая стоимость <u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
Предпосылки стоимости	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки - 27 августа 2026 года; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS); - характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).
Дата оценки:	27 августа 2026 года
Специальные допущения, иные существенные допущения	Обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для цели и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Отчете. Оценщик не

	принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость Объекта оценки. • Отчет содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете. • Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, указанными в отчете. • Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. • При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. • Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. • Отчет представляет собой профессиональное суждение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объектов оценки. • Ограничения на использование и публикацию Отчетов. • Каждый Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанной в нем цели. • Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках) не могут быть опубликованы Заказчиком в общедоступных источниках или использованы использования в целях рекламы без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
--	---

	Дополнительные требования: - Итоговая стоимость Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в Отчете в рублях Российской Федерации. - Допускается округление по математическим правилам. Отсутствует необходимость отражения в Отчетах суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки
Ограничения оценки	- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. - Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. - Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. - От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. - Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. - Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объектов) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Информация предоставляется в электронном виде, а также в бумажном виде, заверенная подписью и печатью Заказчика. Состав документов и материалов см. в соответствующем разделе Отчета.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 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

Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Задача оценки:	Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
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.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11)).	Сведения не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на процесс проведения оценки и не отражается на конечном результате расчета величины справедливой стоимости Объекта оценки.
Дата составления отчета:	27 августа 2026 года.
Срок проведения оценки:	С 27 июля 2026 года по 27 августа 2026 года.
Порядковый номер отчета:	800-106-26-0826

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 - этаж, 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	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.

2.2. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» Адрес места нахождения 115054, г. Москва, Павелецкая площадь, дом 2, строение 2, 18 этаж, ИНН 7718218817, КПП 770501001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Банк ПСБ» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555
-----------------	--

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
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

2.3. Сведения о Оценочной компании

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Оценочная компания	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» ООО «ОКБС» Юридический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Фактический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Корреспонденция: Россия, 101000, г. Москва, а/я 354, ОКБС (ООО) ИНН организации: 7701951014 КПП организации: 770101001 Счёт: 40702810624780001701 Банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) Корр. счёт: 30101810145250000411 БИК: 044525411 ОГРН 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г. Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г. Телефон+ 7 (499) 502-82-03 Emailmail-site@okbs.ru
---------------------------	--

2.4. Сведения о Оценщике

Оценщик	Филатов Владимир Дмитриевич Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126. Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03 Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 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 Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-063920/26, срок действия договора страхования: с
----------------	--

	16.05.2026г. по 15.05.2031г. Размер страховой суммы: 30 100 000 (тридцать миллионов сто тысяч) рублей. Образование Оценщика - 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 им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. - Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035913-1 от 07 марта 2024 года. - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года. - Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 040968-3 от 10 июля 2024 года. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор - ООО «ОКБС» - ИНН 7701951014 - Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. - Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
--	---

2.5. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

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

- Не привлекались.

2.6. Организации, привлекаемые к проведению оценки

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

- Не привлекались.

2.7. 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

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

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

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

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

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ¹ для целей настоящей оценки.

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

2.8. Заявление оценщика

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

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

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.

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

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

2.10. Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик

/Филатов В.Д./

/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

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

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

3.3. Международные стандарты оценки

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут

непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" <1> с соблюдением требований настоящего Указания, за исключением случаев определения стоимости активов по стоимости, отличной от справедливой стоимости, в соответствии с абзацами вторым - пятым настоящего пункта.

<1> Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (зарегистрирован Минюстом России 2 февраля 2016 года, регистрационный N 40940), с изменениями, внесенными приказом Минфина России от 11 июля 2016 года N 111н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации" (зарегистрирован Минюстом России 1 августа 2016 года, регистрационный N 43044) (далее - приказ Минфина России N 111н), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 27 июня 2016 года N 98н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации" (зарегистрирован Минюстом России 15 июля 2016 года, регистрационный N 42869) (далее - приказ Минфина России N 98н), приказом Минфина России N 111н.

В случаях, предусмотренных Правилами определения стоимости чистых активов, и при соблюдении условий, предусмотренных главой 5 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 9 "Финансовые инструменты" <2> (далее - МСФО (IFRS) 9), по решению управляющей компании паевого инвестиционного фонда (акционерного инвестиционного фонда), принятому при первом определении стоимости следующих активов, последующее определение их стоимости осуществляется только по амортизированной стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 9:

<2> Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России N 98н с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России N 111н, приказом Минфина России от 27 марта 2018 года N 56н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на

территории Российской Федерации" (зарегистрирован Минюстом России 16 апреля 2018 года, регистрационный N 50779), приказом Минфина России от 4 июня 2018 года N 125н "О введении документа Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации" (зарегистрирован Минюстом России 21 июня 2018 года, регистрационный N 51396), приказом Минфина России от 16 сентября 2019 года N 146н "О введении документа Международных стандартов финансовой отчетности "Редакционные исправления в МСФО" в действие на территории Российской Федерации" (зарегистрирован Минюстом России 9 октября 2019 года, регистрационный N 56187), приказом Минфина России от 7 апреля 2020 года N 55н "О введении документа Международных стандартов финансовой отчетности "Реформа базовой процентной ставки (Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7)" в действие на территории Российской Федерации" (зарегистрирован Минюстом России 3 июля 2020 года, регистрационный N 58832), приказом Минфина России от 14 декабря 2020 года N 304н "О введении документа Международных стандартов финансовой отчетности "Поправки к МСФО (IFRS) 17 "Договоры страхования" в действие на территории Российской Федерации" (зарегистрирован Минюстом России 19 января 2021 года, регистрационный N 62135), приказом Минфина России от 17 февраля 2021 года N 23н "О введении документа Международных стандартов финансовой отчетности "Реформа базовой процентной ставки - этап 2 (Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16)" в действие на территории Российской Федерации" (зарегистрирован Минюстом России 22 марта 2021 года, регистрационный N 62829), приказом Минфина России от 17 февраля 2021 года N 24н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности "Поправки к ссылкам на "Концептуальные основы" (Поправки к МСФО (IFRS) 3 "Объединение бизнесов")", "Основные средства - поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16 "Основные средства")", "Обременительные договоры - затраты на исполнение договора (Поправки к МСФО (IAS) 37)" и "Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, период 2018 - 2020 гг." в действие на территории Российской Федерации" (зарегистрирован Минюстом России 22 марта 2021 года, регистрационный N 62828).

денежные средства в рублях и в иностранной валюте на счетах и во вкладах (депозитах) в российских кредитных организациях, срок возврата которых не превышает один год с даты открытия указанных вкладов (депозитов);

облигации, срок погашения которых не превышает один год с даты, по состоянию на которую определяется стоимость чистых активов (стоимость активов);

права требования из договоров займа или кредитных договоров, срок погашения (исполнения) которых не превышает один год с даты выдачи займа (кредита).»

«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 отсутствует четкое определение

понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

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

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

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

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"

Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ)

Дата составления отчета – 27 августа 2026 года.

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

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

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

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

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

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

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ
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 соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (справедливую стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 5	ПРИНЯТИЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ
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

- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Осмотр объекта оценки производился представителем Оценщика.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. 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. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- 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. 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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ
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

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

- В соответствии с п. 1.3 Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Согласно п.9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Учитывая факт того, что в рамках настоящей оценки рассматривается земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства (ОКС, части ОКСа - помещения), которые в свою очередь используются наиболее эффективным способом (НЭИ), Оценщик полагает, что данный земельный участок не может быть объектом сделки без расположенных на нем ОКС или его частей, так как любой потенциальный инвестор не совершит сделку с землей под ОКС без приобретения прав на сам ОКС (или части ОКСа – помещений). Т. о., учитывая цель настоящей оценки, а также учитывая факт того, что определенная в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость включает стоимость ОКС (Объекты оценки) и право на земельный участок, на котором расположены оцениваемые ОКС, то, в рамках настоящего Отчета, справедливая стоимость права на земельный участок входит в стоимость ОКС (помещений).

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 Глава 6 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. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Описание основных характеристик оцениваемого объекта составлено на основании обобщения данных объекта оценки и документов, 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	20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032	23
2	Выписка из ЕГРН	20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15438749	9
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		47

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 Глава 6 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

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

6.2. 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.²

Согласно Выпискам из ЕГРН субъектом права объекта оценки является: Владелец 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 - этаж, 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	20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15438749
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2 663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская	20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 Глава 6 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

					область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	
--	--	--	--	--	---	--

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 6	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

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

Так как предполагаемое использование результатов оценки - для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда 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, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 6	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

6.4. 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 расположенное по адресу Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249 расположенный по адресу Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10..

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

№	Параметр	Нежилое здание
	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
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; Инвентарный номер 5-64611 (36:401:002:000228900); Кадастровый номер 63:01:0637006:223:16; Условный 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, в том числе подземных 0
10	Материал наружных стен:	Монолитные
11	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
12	Год завершения строительства:	2 009

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 Глава 6 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

13	кадастровая стоимость	82 876 911.37
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):	Открытое 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
17	Правообладатель (правообладатели):	Чернова Маргарита Семеновна, Долевая собственность, № 63:01:0637006:279-63/006/2020-1 от 28.09.2020, 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):	Лященко Андрей Владимирович, Долевая собственность, № 63:01:0637006:279-63/468/2022-3 от 17.03.2022, 468/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20	Правообладатель (правообладатели):	Воскресенский Сергей Модестович, Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-585 от 04.09.2014, 936/19989

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 Глава 6 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

	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
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	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

№	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 №800-106-26-0826
 Глава 6 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	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.
6	площадь, кв.м.	3522,07 +/- 21 кв. м.
7	кадастровая стоимость	16 451 412,87 руб.
8	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:34716
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, для индивидуальной жилой застройки
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):	Чернова Маргарита Семеновна Общая долевая собственность, 8247/352207 63:01:0637006:249-63/006/2020-1 28.09.2020 14:27:36
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
15	Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912 Общая долевая собственность, 60545/3522070 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 13.10.2016 15:31:13

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 Глава 6 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

	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
16	Правообладатель (правообладатели):	Тарасов Владислав Юрьевич Общая долевая собственность, 16494/352207 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 16.09.2016 15:34:47
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" Общая долевая собственность, 266398/352207 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 01.06.2015 14:15:48
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
18	Правообладатель (правообладатели):	Мурзова Елена Васильевна Общая долевая собственность, 24218/352207 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 29.05.2015 18:09:14
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
19	Правообладатель (правообладатели):	Воскресенский Сергей Модестович Общая долевая собственность, 16494/352207 63-63-01/579/2014-586 04.09.2014 00:00:00
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" Общая долевая собственность, 60545/3522070 24.07.2013 00:00:00
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

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 №800-106-26-0826
Глава 6 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

6.4.2. 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	№800-106-26-0826
Глава 6	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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 Глава 6 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

6.4.2.1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке

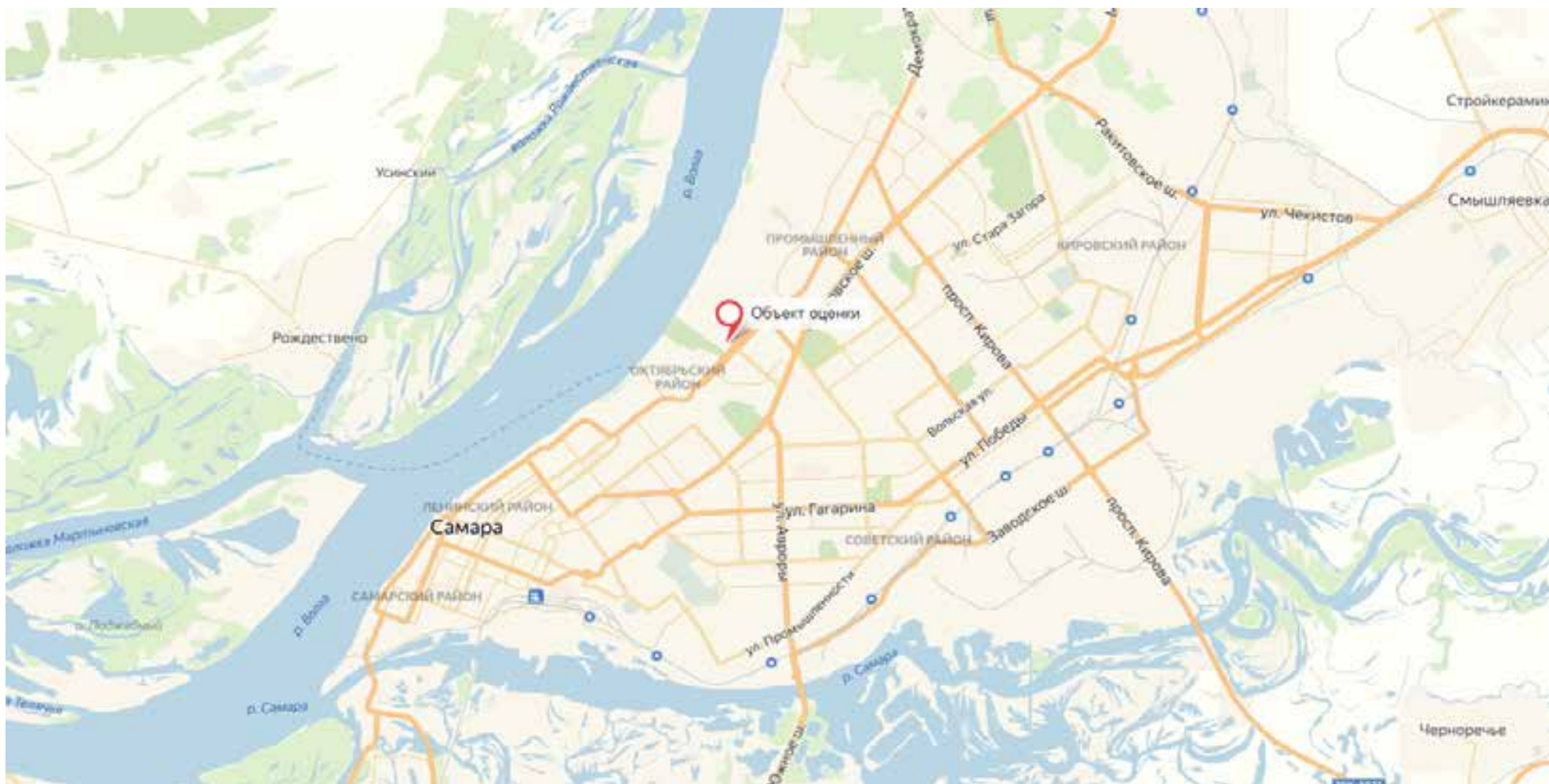
Приложение 1 к письму: 1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке



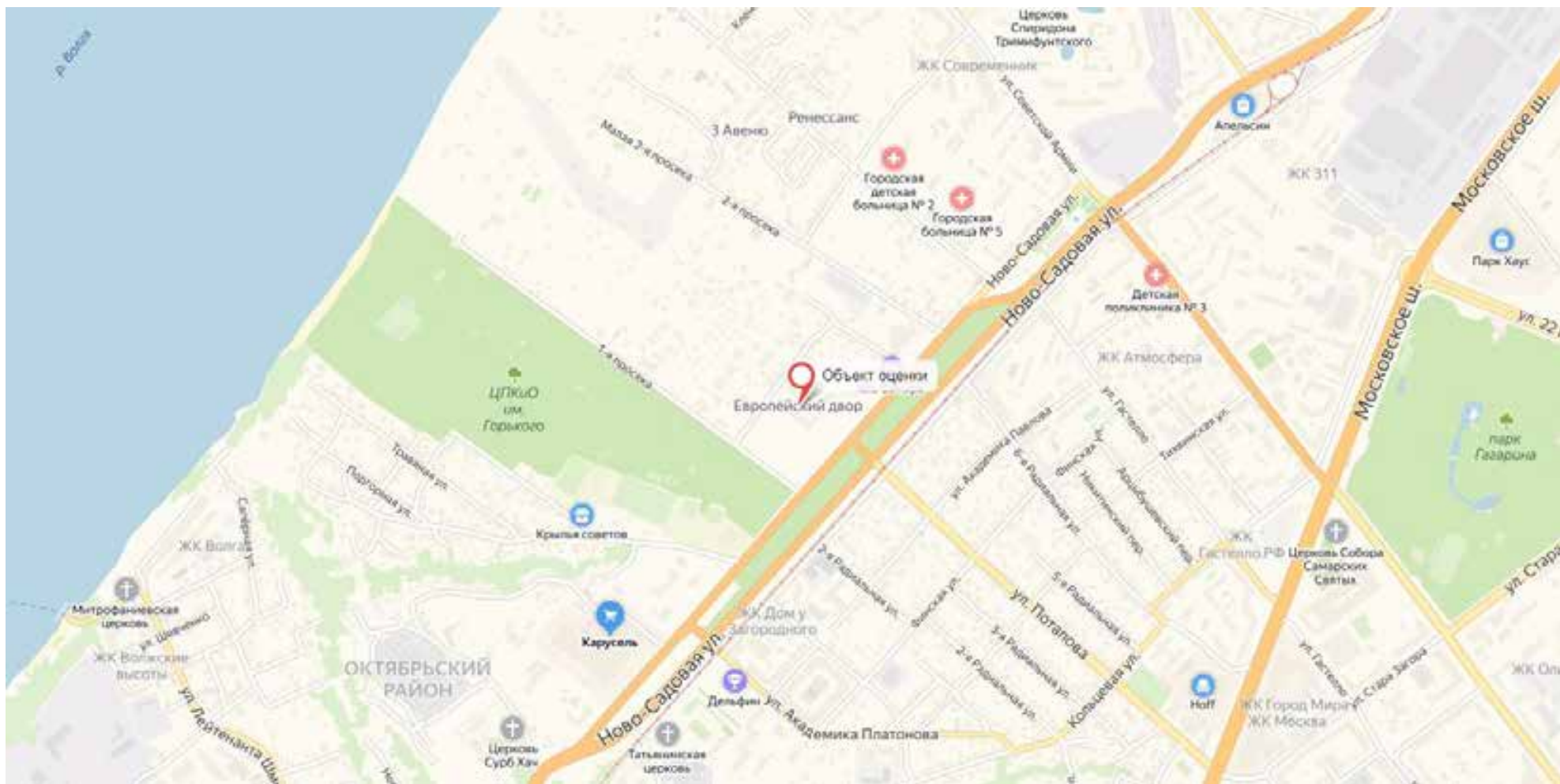
Источник информации: Информационное письмо о количестве парковочных мест №3/2/19 от 09 апреля 2019 года

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 6	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

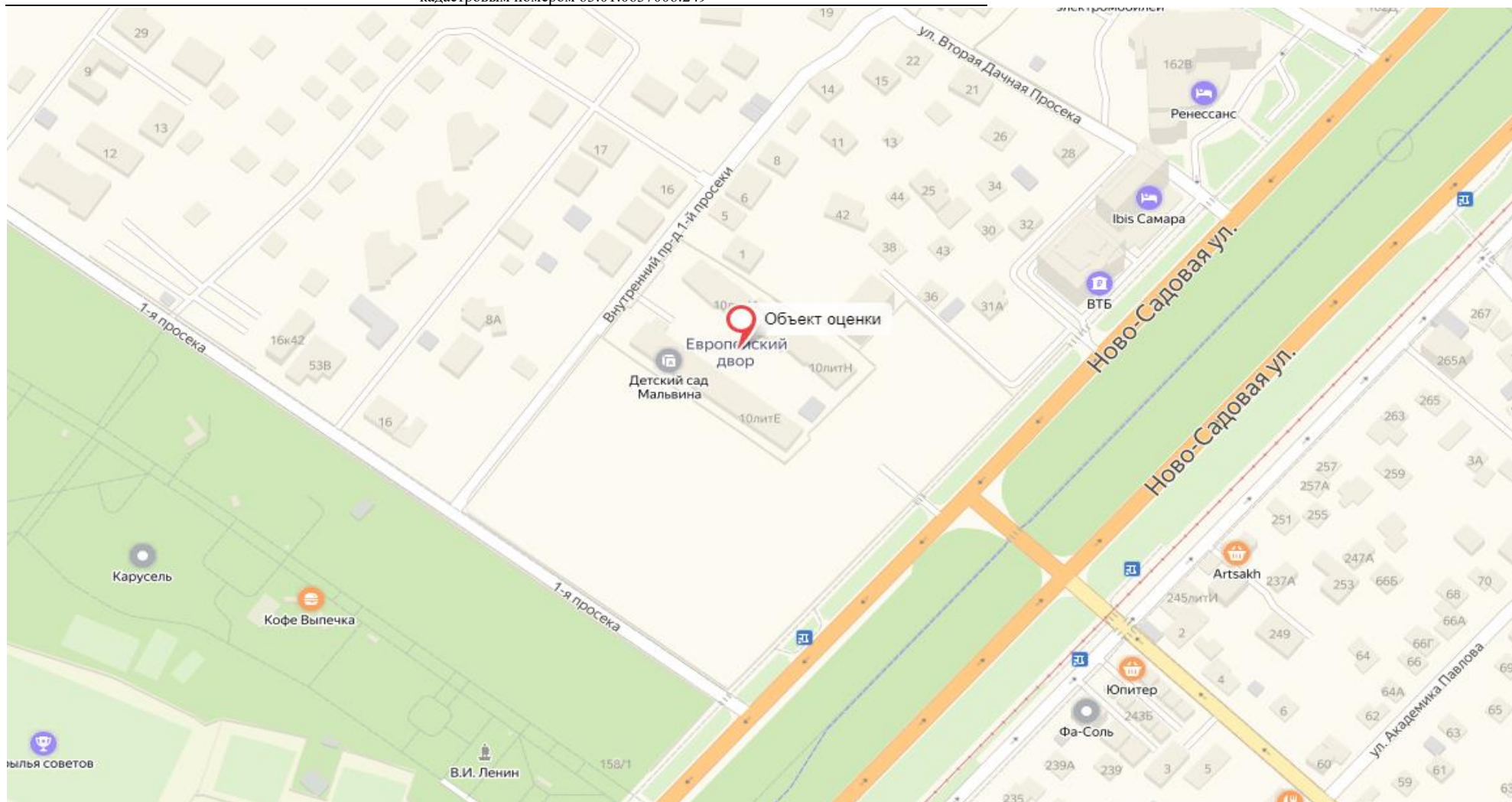
6.4.3. Местоположение



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-26-0826
Глава 6 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 №800-106-26-0826
Глава 6 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



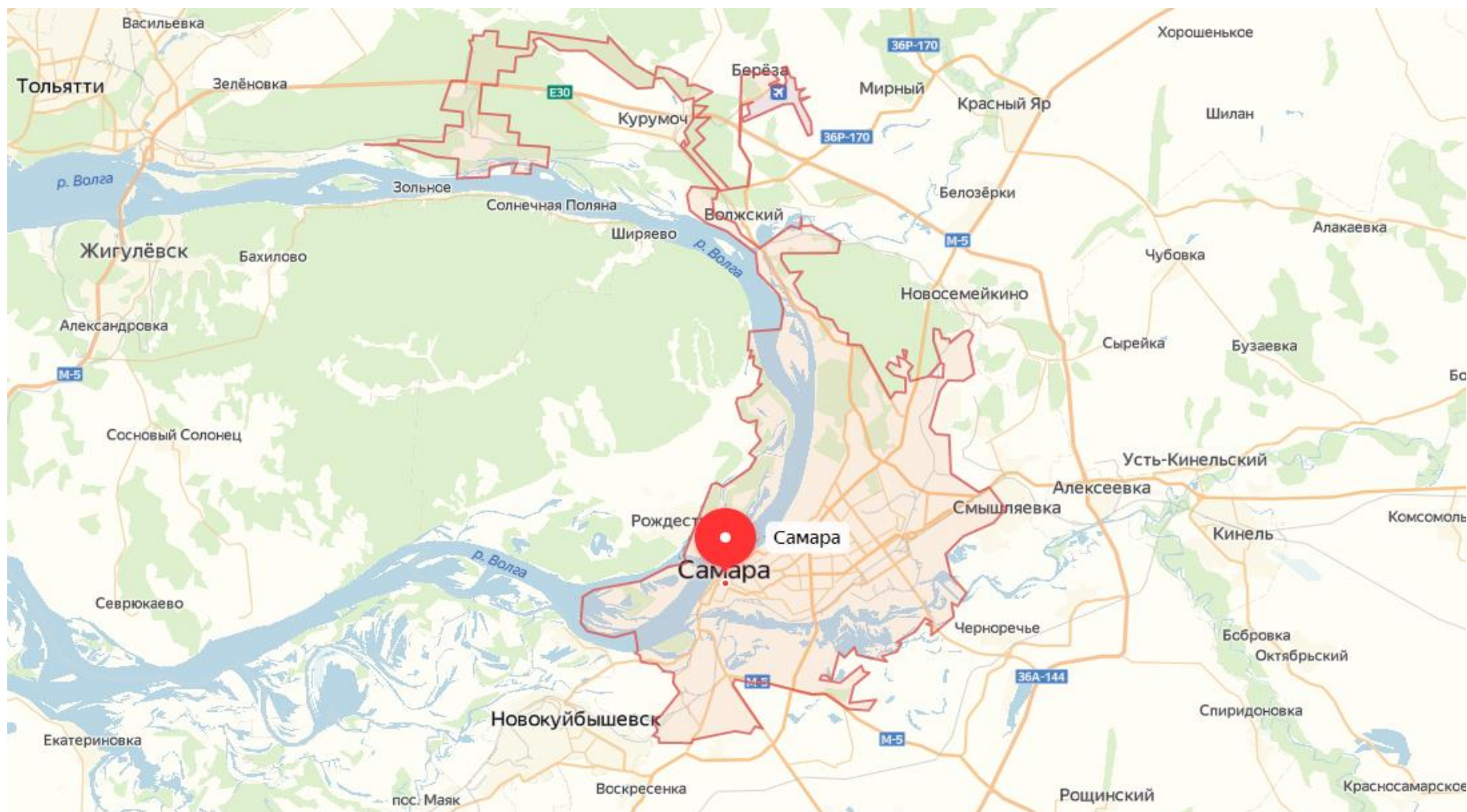
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-26-0826
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Источник: maps.yandex.ru

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 6	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

6.4.4. Кратко о г. Самара



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 6	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 Сока. 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, металлургии, 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-территориального 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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-26-0826
Глава 6 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



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	№800-106-26-0826
Глава 6	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	№800-106-26-0826
Глава 6	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 отгружённых 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

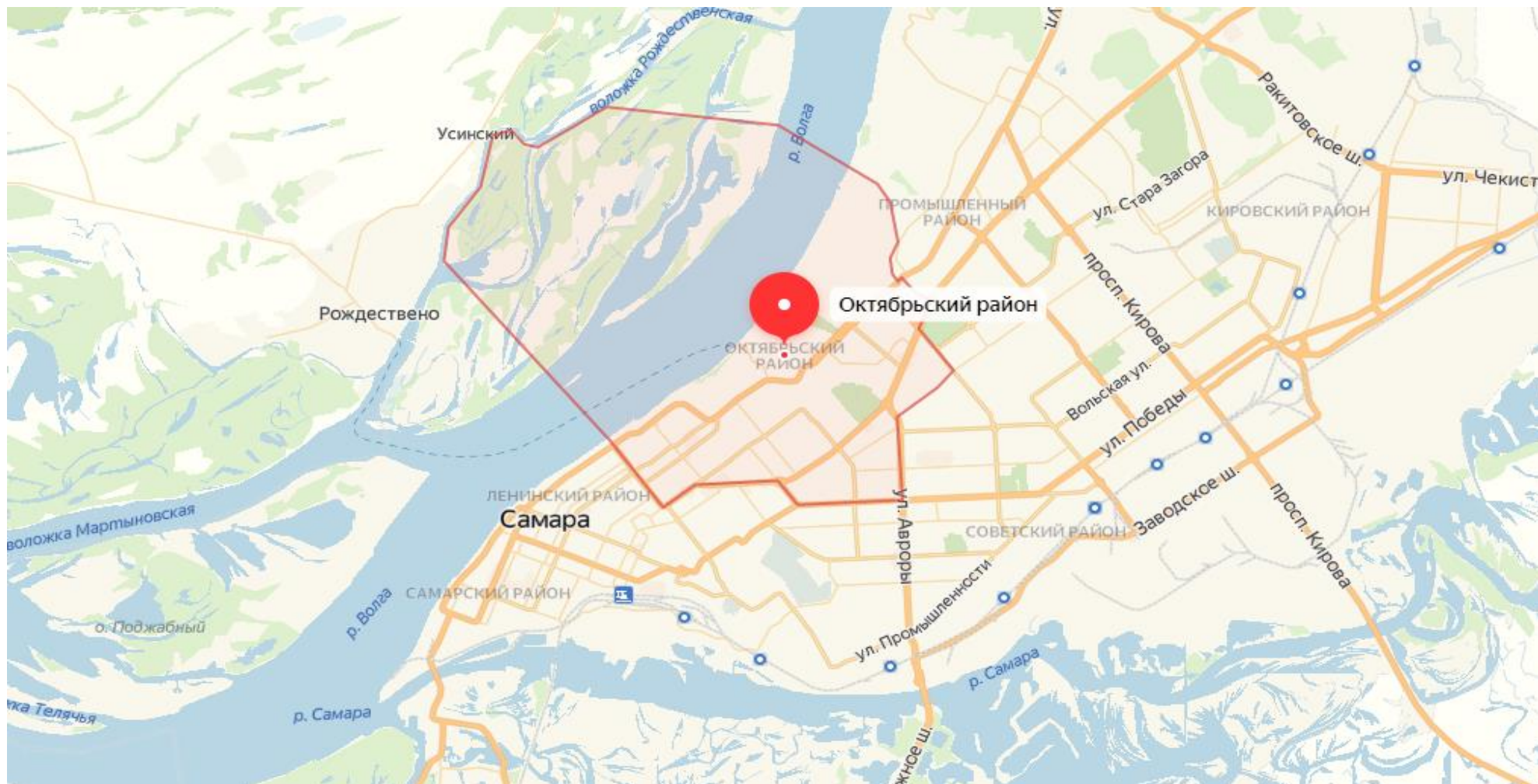
Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный 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)
- Авиаагрегат (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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 6	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

6.4.5. Кратко о Октябрьский район (Самара)



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 6	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 производства: 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 междугородная телефонная станция.

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 Глава 6 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

6.5. Земельный участок на кадастровой карте

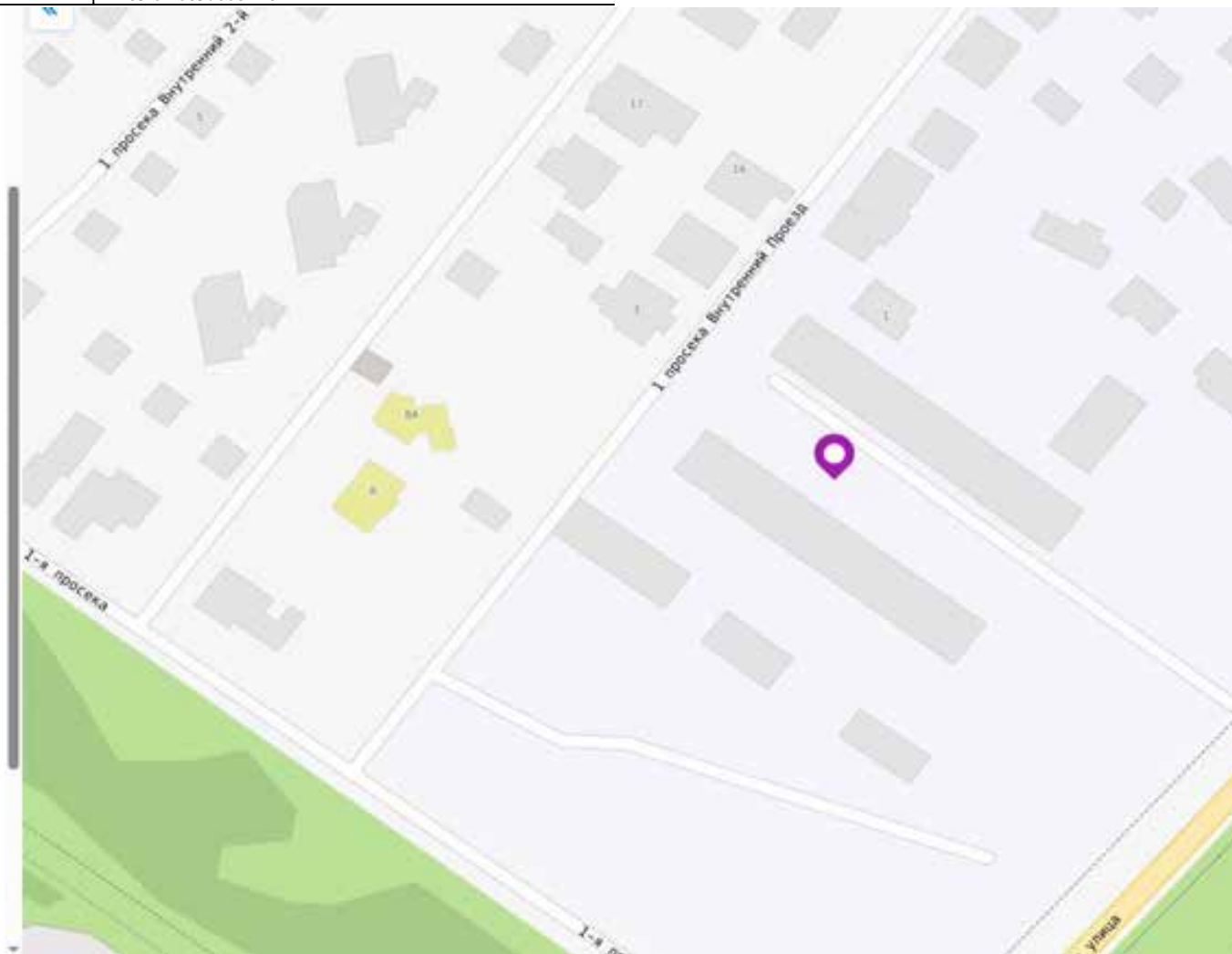
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	28.07.2010
Кадастровый номер	63:01:0637006:249
Кадастровый квартал	63:01:0637006
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	3 522 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	16 451 412,87 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	4 670,95 руб./кв. м



<https://nspd.gov.ru/map>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-26-0826
Глава 6 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

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	08.02.2010
Кадастровый номер	63:01:0637006:279
Кадастровый квартал	63:01:0637006
Адрес	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
Наименование	Подземная автостоянка
Назначение	Нежилое
Площадь общая	1 998,9 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	82 876 911,37 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	41 461,26 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	1
Количество подземных этажей	-
Материал стен	-
Завершение строительства	2009 г.
Ввод в эксплуатацию	-



<https://nspd.gov.ru/map>

6.6. Данные кадастрового учета

№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	82 876 911,37
2	63:01:0637006:249	3 522,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	16 451 412,87

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 Глава 6 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

6.7. 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.

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:249	
Кадастровый лист:	63:01:0637006	
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	
Площадь уточненная:	3 522,07 кв. м	
Статус:	Учтенный	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства	
Форма собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	16 451 412,87 руб.	
Дата определения:	01.01.2022	
Дата утверждения:	-	
Дата внесения сведений:	18.01.2023	
Дата применения:	01.01.2023	



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 6	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

На основании данных портала gosreestr.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).

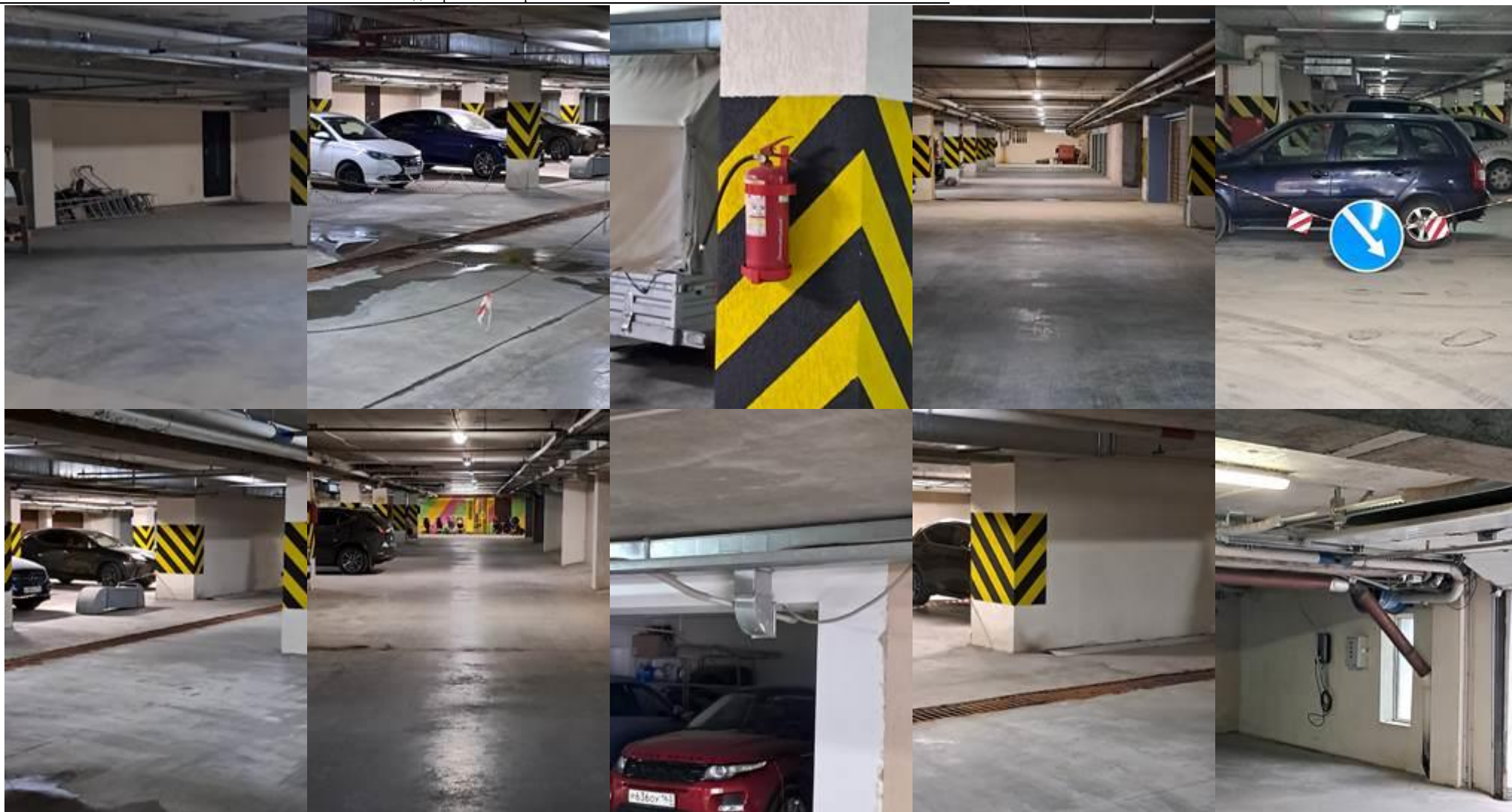
При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-26-0826
Глава 6 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

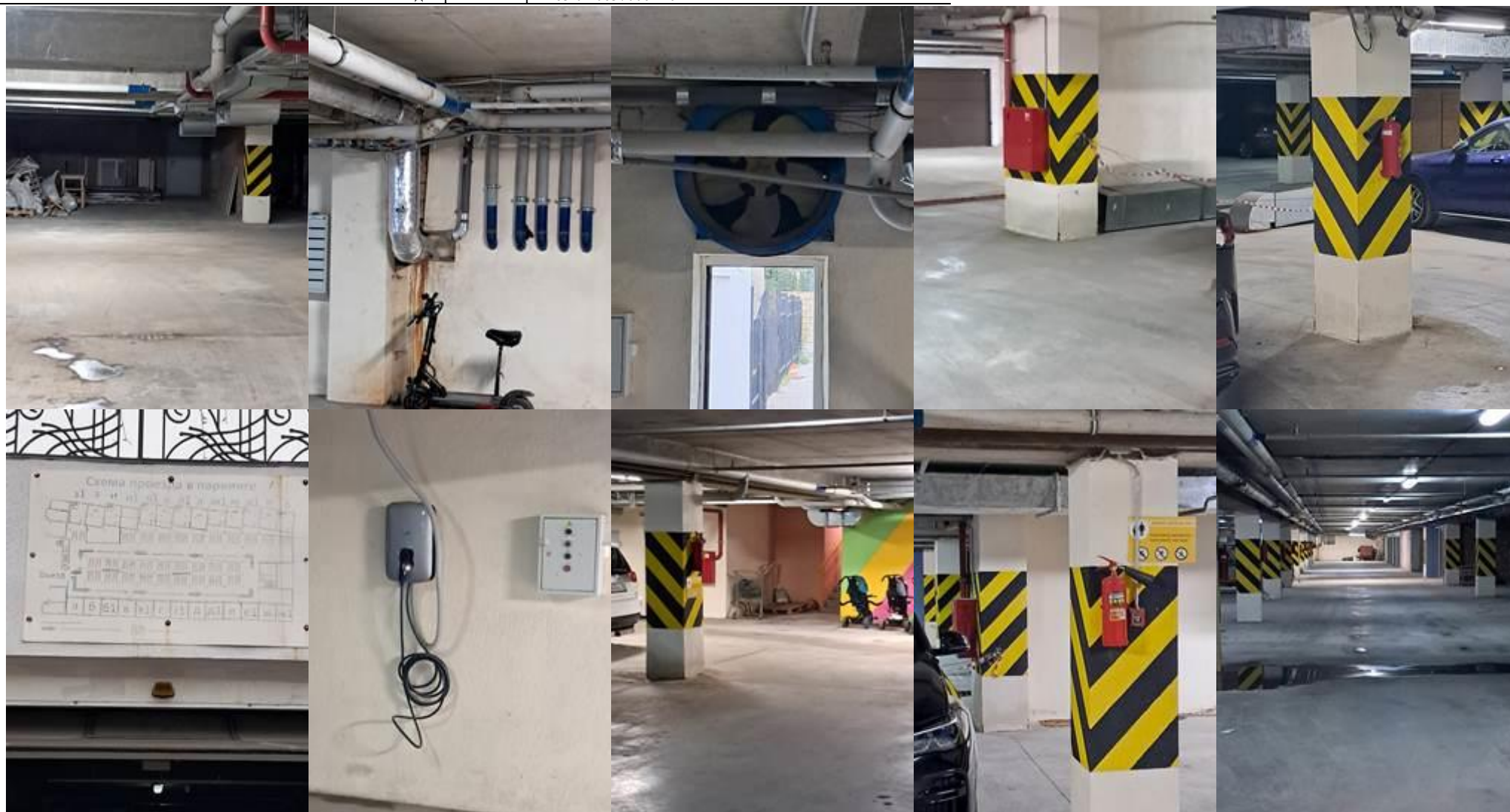
6.8. Фотографии объекта оценки



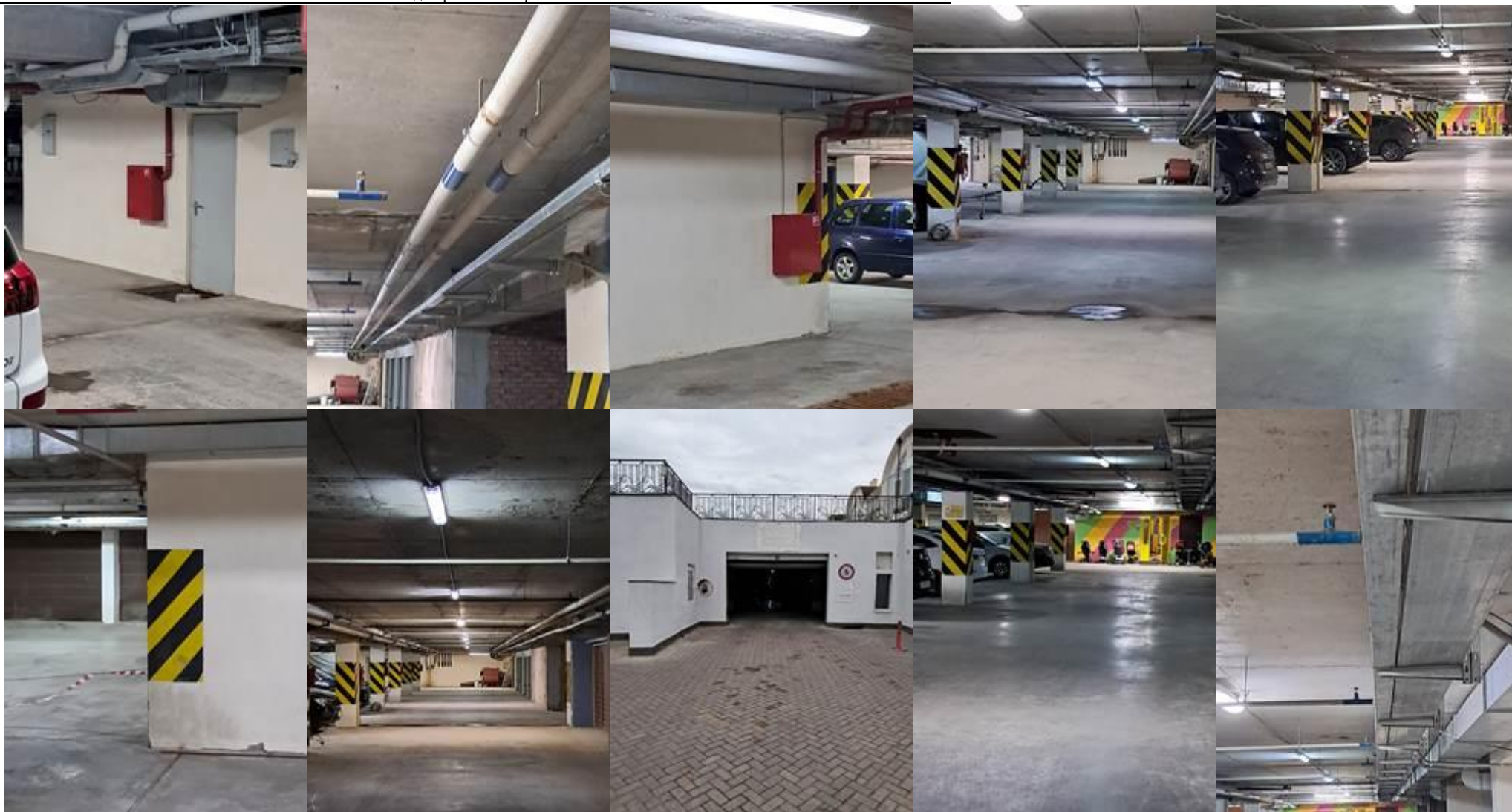
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-26-0826
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный 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 №800-106-26-0826
Глава 6 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 №800-106-26-0826
Глава 6 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



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

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

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в июне 2026 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о замедлении темпа роста ВВП страны в годовом выражении в мае 2026 года до 0,3% после роста на 1,3% в апреле. По итогам января-мая 2026 года ведомство оценило рост ВВП России всего в 0,2%. Напомним, что ранее МЭР оценивало падение ВВП в феврале на 1,0% и в январе на 1,7%, отмечая, что спад в первые два месяца 2026 года во многом объяснялся календарным фактором.

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

По данным Росстата, в мае 2026 года промышленное производство снизилось на 0,7% после роста на 1,9% в апреле. По итогам января-мая 2026 года промышленное производство увеличилось на 0,4%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в мае сегмент «Добыча полезных ископаемых» ускорил падение до 2,7% после снижения на 0,4% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 0,5% после увеличения на 3,1% в апреле. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост на 0,9% в апреле сменился падением на 2,2% в мае. Что касается «Водоснабжения», то здесь выпуск также вернулся к падению на 3,4% после увеличения на 0,9% месяцем ранее.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Январь'26	+0,5	-3,0	+7,5	-7,0
Февраль'26	+0,9	-2,8	+3,6	-2,1
Март'26	+1,0	+3,0	+0,1	-2,4
Апрель'26	-0,4	+3,1	+0,9	+0,9
Май'26	-2,7	+0,5	-2,2	-3,4
Январь-май'26	-0,2	+0,3	+2,4	-2,8

Таким образом, переходу к снижению совокупного индекса промышленного производства в мае способствовали все его сегменты без исключения, однако наибольшее влияние могло оказать ускорение отрицательных тенденций в **Добывающем сегменте** и замедление роста в **Обрабатывающих отраслях**. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

bf.arsagera.ru Вид продукции	Январь-май 2026	Май 2026 / Май 2025	Январь-май 2026 / Январь-апрель 2025
Добыча угля, млн тонн	178,0	+6,5%	-2,8%
Природный газ, млрд м3	259,0	+1,3%	+5,2%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	15,7	+13,7%	+10,4%
Мясо скота, млн тонн	1,6	+4,3%	+4,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,1	-7,2%	-3,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	-4,4%	-2,7%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	103,0	-11,6%	-3,4%
Спецодежда прочая, млрд руб.	38,1	+92,2%	+17,8%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	1 594	-17,6%	-21,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,8	-4,5%	-10,7%
Цемент, млн тонн	18,1	-4,0%	-16,2%
Бетон товарный, млн м3	24,3	-0,1%	+1,4%
Прокат готовый, млн тонн	22,4	-3,5%	-8,0%
Трубы стальные, млн тонн	3,7	-22,3%	-25,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	300,0	+47,4%	+6,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	47,3	+5,0%	-19,1%

Среди прочих вещей, не показанных в таблице, Росстат отметил в мае рост производства **лекарственных средств и мед. материалов** (+22,2%); производства **готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования** (+15,8%); **автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов** (+18,1%); **прочих транспортных средств и оборудования** (+24,7%), а также выпуска **мебели** (+10,4%). Вместе с этим, была отмечена отрицательная динамика в **предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых** (-4,7%); **производстве кокса и нефтепродуктов** (-13,5%); **металлургическом производстве** (-12,8%), а также в **полиграфической деятельности** (-12,5%) и **производстве бумажных изделий** (-7,7%).

Переходя к финансовым результатам компаний, отметим, что данные о сальдированном финансовом результате крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2026 года Росстат опубликовал уже в начале июля. Этот показатель составил 8,85 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2025 года сопоставимый круг предприятий заработал 9,87 трлн руб. Таким образом, сальдированная

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

прибыль снизилась на 10,3% (напомним, за I квартал 2026 года сальдированная прибыль упала к соответствующему периоду 2025 года на 26,5%).

Показатель	Январь-апрель 2026 г.	Справочно: Январь-апрель
		2025 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+8 848,3	+9 868,8
Доля убыточных предприятий	35,3%	31,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она выросла на 3,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 35,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-апреле 2026 г., млрд руб.	Январь-апрель 2026 г. / Январь-апрель 2025 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+216,7	-32,7%
Добыча полезных ископаемых	+2 077,1	+54,9%
Обрабатывающие производства	+2 635,2	-21,9%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+894,4	+16,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+734,5	+13,6%
Водоснабжение	+13,9	+75,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 398,2	+35,5%
Строительство	+149,2	-12,5%
Транспортировка и хранение	+359,3	-48,3%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-13,6	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-13,4	-
Информация и связь	+217,6	+16,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+21,1	-0,2%

В продолжение наблюдавшихся в I квартале 2026 года тенденций, по итогам января-апреля подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный результат (далее – финрез). Переходя к его динамике в разрезе отраслей, отметим ускорение роста финреза в секторе **Добыча полезных ископаемых** до 54,9% после 34,3% по итогам I квартала текущего года, а также в **Оптовой и розничной торговле** до 35,5% после 15,3% месяцем ранее. Также отметим замедление падения в **Обрабатывающих производствах** до 21,9% после обвала на 45,4% за I квартал. Из отрицательных моментов следует выделить **Строительный сектор**, где финрез по итогам 4 месяцев перешел к снижению на 12,5% после увеличения на 5,1% по итогам I квартала.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в мае 2026 года увеличилась на 15 млрд руб. до 362 млрд руб. (+4,0%). Банк России поясняет, что рост обеспечила основная прибыль, в том числе банки больше заработали на чистых процентных доходах и чистых коммерческих доходах. Кроме того, банки сократили операционных расходы, но в то же время нарастили отчисления в резервы. По итогам пяти месяцев 2026 года прибыль банковского сектора составила 1,94 трлн руб. по сравнению с 1,30 трлн руб. годом ранее (+49,4%). Отдельно отметим, что прибыль Сбербанка за этот же период составила 827,2 млрд руб.



Банк России в обзоре ключевых тенденций мая отметил, что долговое финансирование компаний банковским сектором продолжало активно расти. Рост обеспечили прежде всего корпоративные кредиты (+1,2 трлн руб. или +1,2%), которые выдавались преимущественно госкомпаниям и застройщикам. Помимо этого, банки также нарастили вложения в корпоративные облигации (на 0,4 трлн руб. или +6,2%). В целом объем **корпоративного кредитования** вырос на 1,2% после увеличения на 1,9% месяцем ранее и составил 98,9 трлн руб. по состоянию на 1 июня 2026 г. Рост объема корпоративного кредитования на годовом окне ускорился до 13,2% после 12,8% месяцем ранее. Что же касается **требований банковского сектора к компаниям** (с учетом корпоративных облигаций), то они выросли на 1,5% после +1,9% в апреле и составили 105,5 трлн руб. Их темп роста на годовом окне ускорился до 13,6% после 12,8% месяцем ранее.

Переходя к динамике **ипотечных кредитов**, следует отметить, что по предварительным данным, в мае темпы роста задолженности населения по ипотеке составили умеренные 0,3% после 0,4% в апреле. Объем выдач по сравнению с апрелем сократился на 9% и составил 328 млрд руб. после 359 млрд руб. Доля выдач ипотеки с господдержкой сократилась до уровня около 55% с 60% (180 млрд руб. после 202 млрд руб. в апреле). Что касается рыночной ипотеки, то по предварительным данным, ее выдачи также несколько снизились (до 148 млрд руб. после 157 млрд руб.) на фоне по-прежнему высоких ставок. При этом, по данным ЦБ, средняя ставка по выданным за май кредитам на жилье сократилась до 17,7% после 18,6% месяцем ранее. По состоянию на 1 июня 2026 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 22,2 трлн руб.

Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в мае динамика портфеля потребительских ссуд (НПС) значительно ускорилась. Так, по предварительным данным, потребительское кредитование выросло на 1,4% после символического увеличения на 0,1% месяцем ранее. Регулятор отмечает, что это может в том числе объясняться сезонными тратами населения на отпуск. В годовом выражении по состоянию на 1 июня 2026 года портфель НПС сократился на 0,9% после падения на 3,1% месяцем ранее и составил 12,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июне 2026 года, отметим, что недельные темпы роста цен колебались от 0,15% до 0,25%. За весь июнь рост цен составил 0,87% (в июне прошлого года цены увеличились на 0,20%) после 0,17% в мае. С начала 2026 года рост цен составил 4,19%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила 6,02%, ускорившись по сравнению с годовой инфляцией в 5,31% на начало июня.

Динамика инфляции по месяцам в 2025-2026 гг.



Месяц	2026	2025
Март	0,60%	0,65%
Апрель	0,14%	0,40%
Май	0,17%	0,43%
Июнь	0,87%	0,20%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июне 2026 года среднее значение курса доллара увеличилось до 73,6 руб. после 72,8 руб. месяцем ранее. При этом к концу июня курс доллара вырос до 77,8 руб. после 71,0 руб. на конец мая. Банк России отмечает, что в июне рубль вернулся к уровню апреля и среднему значению за последние 12 месяцев, что сопровождалось ростом волатильности и объема торгов. Несмотря на снижение цен на нефть, чистые продажи валюты со стороны нефинансовых компаний остались на высоком уровне (\$27,7 млрд после \$28,1 млрд месяцем ранее). При этом покупки валюты нефинансовыми компаниями выросли за месяц на 24,1% до 1,1 трлн руб., что способствовало снижению курса рубля. Также отметим, что по данным ЦБ, физические лица немного сократили нетто-покупки валюты (135 млрд руб. после 151 млрд руб. месяцем ранее), нарастив позиции в валютных фьючерсах.

Динамика официального курса доллара США в 2025-2026 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Февраль'26	75,7	77,3	76,9
Март'26	77,3	81,3	80,5
Апрель'26	81,3	74,9	76,9
Май'26	74,9	71,0	72,8
Июнь'26	71,0	77,8	73,6

Немаловажным фактором, оказывающим влияние на валютный рынок, является денежно-кредитная политика, проводимая Банком России. 19 июня состоялось очередное заседание Совета директоров ЦБ, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 25 базисных пунктов до 14,25% годовых. При этом регулятор использовал такой узкий шаг впервые с 2020 года. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что рост экономики страны продолжается умеренными темпами после временного снижения в начале года, а устойчивый рост цен немного снизился, но в целом остается в диапазоне 4-5% в пересчете на год. Важным моментом в заявлении стало то, что бюджетная политика на трехлетнем горизонте будет более стимулирующей, чем ожидалось, что может потребовать более высокой траектории ключевой ставки. Помимо этого был отмечен рост проинфляционных рисков из-за временного снижения производства моторного топлива, что по словам председателя ЦБ и потребовало от регулятора более сдержанного шага. При этом Банк России сохранил умеренно мягкий сигнал по своим дальнейшим шагам и указал, что будет оценивать целесообразность снижения ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции, динамики инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внешних и внутренних условий. Отметим также, что базовый прогноз участников рынка предполагал снижение ставки на 50 б.п., поэтому рынки акций и облигаций отреагировали распродажами на решение снизить ставку всего на 25 б.п.



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса по итогам января-мая 2026 года уже в июле.

Показатель bf.arsagera.ru	Январь-май 2026 г.	Справочно: Январь-май 2025 г.	Изменение
Счет текущих операций	27,0	21,8	+23,9%
Торговый баланс	52,2	46,0	+13,7%
Экспорт товаров	182,6	163,4	+11,8%
Импорт товаров	130,4	117,4	+11,1%
Баланс услуг	-16,5	-15,4	+7,1%
Баланс первичных и вторичных доходов	-8,8	-8,9	-1,1%
	1.07.26	1.07.25	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	720,447	688,731	+4,6%

По данным ЦБ, сальдо **счета текущих операций** платежного баланса в январе-мае 2025 года сформировалось положительным, в размере \$27,0 млрд, продемонстрировав рост на 23,9%, в основном, вследствие увеличения положительного сальдо внешней торговли. Профицит **баланса внешней торговли товаров** увеличился на 13,7% до \$52,2 млрд на фоне опережающего роста экспорта товаров над их импортом. Дефицит **баланса услуг** вырос на 7,1% до \$16,5 млрд главным образом за счет увеличения импорта, основными драйверами которого выступали поездки и транспортные услуги. Дефицит **баланса первичных и вторичных доходов** снизился на незначительные 1,1% до \$8,8 млрд.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало июля на годовом окне увеличился на 4,6% до \$720,4. Тем не менее, за май объем резервов потерял \$26,9 млрд (-3,6%) на фоне отрицательной переоценки входящих в резервы активов по отношению к доллару США, снижению цен на золото и сокращению золотого запаса.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

Выводы:

- **Рост ВВП в мае 2026 года замедлился до 0,3% к аналогичному периоду 2025 года после увеличения на 1,3% в апреле. По итогам января-мая (с учетом отрицательной динамики в январе-феврале на фоне календарного фактора), ВВП увеличился всего на 0,2%;**
- **Промпроизводство в мае 2026 года в годовом выражении перешло к снижению на 0,7% после роста на 1,9% месяцем ранее. По итогам пяти месяцев промпроизводство показывает увеличение на 0,4%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-апреля 2026 года составил 8,85 трлн руб., продемонстрировав снижение на 10,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;**
- **В банковском секторе прибыль в мае 2026 года составила 362 млрд руб. после 348 млрд руб. за апрель, при этом по итогам января-мая 2026 года прибыль сектора составила 1,94 трлн руб. по сравнению с 1,30 трлн руб. годом ранее (+49,4%);**
- **Цены на потребительском рынке в июне выросли на 0,87% после увеличения на 0,17% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция ускорилась до 6,02% после 5,31% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2026 года цены выросли на 4,19%;**
- **Среднее значение курса доллара США в июне увеличилось до 73,6 руб. после 72,8 руб. месяцем ранее, что могло быть связано с ростом объема покупки валюты нефинансовыми компаниями. При этом на конец месяца курс доллара вырос до 77,8 руб.;**
- **Ключевая ставка на заседании Совета директоров Банка России 19 июня была снижена на 25 б.п. до 14,25% годовых;**
- **Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке платежного баланса страны, по итогам января-мая 2026 года составило \$27,0 млрд по сравнению с профицитом в \$21,8 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (+23,9%);**
- **Профицит баланса внешней торговли товарами в январе-апреле 2026 года составил \$52,2 млрд, увеличившись на 13,7% по сравнению аналогичным периодом предыдущего года (\$46,0 млрд);**
- **Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 июля 2026 года на годовом окне увеличился на 4,6% до \$720,4 млрд.**

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiun-2026>

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** – отрицательные показатели или динамика (изменение в % или в рублях, в сопоставимых ценах)

№		(изменение в % или в рублях, в сопоставимых ценах)		
		1 кв.26/24	25/24	
			+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	49,9	-0,2	+1,0
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	6,6	-14,3	-2,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		+1,5	+7,4

(изменение в % или в рублях, в сопоставимых ценах)

№		Янв-март 2026	Янв-март 26/25	25/24
			+/- %	+/- %
1.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, I		-0,1	+0,9
5.	Промышленное производство, I		+0,4	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	2,0	0,0	+4,9
7.	Строительство всего, трлн. руб.	5,7		+2,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			+3,0
	- жилых помещений, млн. кв.м.	35,0	-21,7	+1,6
	- нежилых помещ., млн. кв.м. (в 1 кв.2026), в т.ч.	6,8	-1,5	+7,8
	- промышленных	1,6	+6,7	+3,0
	- сельскохозяйственных	0,8	+27,0	+7,0
	- других	4,4	-7,6	+34,3
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	2300,2	-1,1	-0,7
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	194,7	-0,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	26,5	+5,0	+2,6
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	2,4	+6,5	+8,7
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	9,1	+2,7	+2,7
14.	Инфляция, %			
	- промышленная		+0,5	+1,9
	- потребительская		+5,7	+8,7
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций - реальная (минус инфл) янв-апр		+7,8	+6,5

(изменение в % или в рублях, в текущих ценах)

		Янв-апр 2026	Янв-апр 26/25г, %	25/24г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.2026, млрд.руб.	36,6	+5,5	-1,0
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,1	+10,9	+7,1
	(из них просроченная задолженность)	0,2	в 2,0 раза	в 2,1 раза
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.2026, трлн.руб.	151,7	+14,3	+16,9
	(из них просроченная задолженность)	0,381	+14,4	+39,3
18.	Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США			
	- экспорт	135,4	+3,4	+3,2
	- импорт	92,3	+7,0	+6,6
19.	Международные резервы России (ЗВР), на 26.06.2026г., млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	715,2	+4,0	+25,6
20.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь 2026 года, трлн.руб.	-4,7	-2 раза	в 1,75 раза
21.	Государственный внешний долг, на 01.06.2026г., млрд. долл. США	54,9	+1,5	+7,5

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

Отчет об оценке №800-106-26-0826

Глава 7 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

	Другие показатели	06.07.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
22.	Ключевая ставка ЦБР с 22.06.26г., %	14,25	16,0	21,0	6,25
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	77,23	77,45	85,75	61,91
24.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	71,59	61,96	87,0	68,36

(это краткий ознакомительный фрагмент анализа. Полная версия в формате docx доступна по подписке в разделах: «Статистика рынка» - «Статистика на... (дату)» – в каждом соответствующем подразделе корректировок. Новая подписка или продление осуществляется на странице [Оформить/продлить подписку](#) нижнего меню сайта)

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

7.2. Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара.

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

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

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



Местоположение г. Самара на карте Самарской области

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

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1).

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

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

«вертикальный», направления север-юг, образованный водным транспортом р. Волга и автомагистралью федерального значения М-5

«горизонтальный», направления запад-восток, образованный размещением ж\д трассы КБЖД на участке Кинель-Сызрань.



Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.

промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-промышленный

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.

центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

Возможные направления развития:

центр туризма - богатая история города и региона, архитектурное наследие, природные заповедники, хороший климат.

центр науки и образования - возможно развитие на базе авиа- и космической промышленности; г. Самара входит в топ-5 инновационно-развитых регионов России, наравне с Москвой и Санкт-Петербургом.

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

военно-промышленный и космический комплекс.

топливно-энергетический комплекс.

машиностроение и металлообработка.

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

усиление экономической роли сферы торговли и услуг.

дальнейшая дифференциация экономической базы.

рост удельной доли малых предприятий.

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

Город Самара разделён на девять административных районов.



Административное деление г. Самара

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

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

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

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

Расположен в юго-западной части Самары. Район был создан 7 августа 1956 года Указом Президиума Верховного Совета СССР после упразднения Дзержинского, Фрунзенского и Пролетарского районов.

Территория района составляет 4500 га (без острова Поджабный). На территории района расположена пешеходная улица Ленинградская, Площадь Революции с памятником В.И. Ленину и Хлебная площадь, названная так из-за проводившихся здесь хлебных торгов.

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

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

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

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

Район был создан 11 декабря 1970 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Куйбышеве Куйбышевской области». Площадь района 1745 га. На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий.

На территории района расположены: Парк имени Щорса, МП «Спецкомбинат ритуальных услуг», МП «Самарский метрополитен», государственное учреждение культуры Самарской области «Самарский театр юного зрителя «СамАрт», кинотеатр «Россия», Самарский физкультурно-спортивный клуб Локомотив (структурное подразделение физкультурно-спортивного центра структурного подразделения дирекции социальной сферы структурного подразделения Куйбышевской железной дороги филиала ОАО «РЖД»), специализированная детская юношеская спортивно-техническая школа по военно-прикладному многоборью «РОСТО (ДОСААФ)».

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

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

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

Район расположен в северо-восточной части города.

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

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

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

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

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

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

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

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

Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объем ВВП России за III квартал 2022 г. составил в текущих ценах 36828,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2021 г. составил 96,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2022 г. по отношению к ценам III квартала 2021 г. составил 111,7%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 г. составил в текущих ценах 106121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 г. составил 98,4%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2022 г. по отношению к ценам января-сентября 2021 г. составил 116,9%.

Индекс промышленного производства в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,4%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 98,7%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8850,9 млрд рублей, в декабре 2022 г. – 291,1 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2022 г. составил 12865,5 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. - 1827,9 млрд рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот розничной торговли в 2022 г. составил 42512,5 млрд рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 г., в декабре 2022 г. - 4201,1 млрд рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В ноябре 2022 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в ноябре 2021 г. - 95,1% и 4,9% соответственно).

Оборот оптовой торговли в ноябре 2022 г. составил 10105,0 млрд рублей, или 81,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-ноябре 2022 г. - 109879,8 млрд рублей, или 85,8%. На долю субъектов малого предпринимательства в ноябре 2022 г. приходилось 28,7% оборота оптовой торговли.

Оборот оптовой торговли в 2022 г. составил 121743,5 млрд рублей, или 85,5% (в сопоставимых ценах) к 2021 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,9% оборота оптовой торговли.

В 2022 г. зарегистрировано 270,1 тыс. организаций (в 2021 г. - 239,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 315,2 тыс. (в 2021 г. - 413,2 тыс. организаций).

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

В декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 102,0 %.

В декабре 2022 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в декабре 2021 г. - на 1,4%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2022 г. выросли на 0,1% (в декабре 2021 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2022 г. увеличились на 2,0% (в декабре 2021 г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2022 г. составила 20224,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,6% (с начала года - на 9,4%).

На 1 ноября этого года федеральный бюджет РФ является профицитным. Это следует из оперативных данных портала «Электронный бюджет». Согласно приведенным на сайте цифрам, доходы казны составили 22,1 трлн рублей, расходы — 21,9 трлн. Таким образом, излишки бюджета достигают 138,4 млрд.

В январе-сентябре 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55296,9 млрд рублей и увеличился на 12,3% по сравнению с январем-сентябрем 2021 года.

В январе-ноябре 2022 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 27474,9 млрд рублей (91,7% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 1273,2 млрд рублей (4,2%), местных - 269,2 млрд рублей (0,9%), налогов со специальным налоговым режимом - 960,6 млрд рублей (3,2%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,4%, в IV квартале 2022 г. - увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 0,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,0%, в IV квартале 2022 г. увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 0,9%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022 г. составила 63060 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2023 г. составила 642,8 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2022 г. снизилась на 386 млн рублей (37,5%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,8 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в ноябре 2022 г. составила 32,1 млн человек (95,2% от общей численности замещенных

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,6 млн человек.

В декабре 2022 г. 2,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2022 г. составила 145,0 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 544,2 тыс. человек, или на 0,37% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 573,7 тыс. человек, или на 0,39%). В январе-ноябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-543,4) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-0,8) тыс. человек.

В январе-ноябре 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 84 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-ноябре 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-ноябре 2021 г. - в 1,7 раза), в 53 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,7 раза.

Естественный прирост населения в январе-ноябре 2022 г. зафиксирован в 12 субъектах Российской Федерации (в январе-ноябре 2021 г. - в 10 субъектах).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В ноябре 2022 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с ноябрем прошлого года составил 98,6 процента, с октябрём 2022 года – 95,0 процента. За одиннадцать месяцев предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 3,9 процента меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2022 года составил 132453,2 млн рублей, или 114,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 47,3% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в ноябре 2022 года составил 71220,8 млн рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2021 года, в январе-ноябре 2022 года – 753293,4 млн рублей, или 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2022 года оборот розничной торговли на 96,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,7% (в ноябре 2021 года – 97,0% и 3,0% соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2022 года составил 27223,5 млн рублей, или 97,6% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2021 года; в январе-ноябре 2022 года – 247822,9 млн рублей, или 100,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года).

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе-сентябре 2022 в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 151426,7 млн рублей, или 106,5% в сопоставимой оценке к уровню января-сентября 2021 года.

В ноябре 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 99,9%.

В ноябре 2022 года цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в ноябре 2021 года выросли на 1,0%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2022 года снизились на 0,2% (в ноябре 2021 года выросли на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2022 года снизились на 0,1% (в ноябре 2021 года выросли на 0,6%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2022 года составила 48490 рублей, по сравнению с октябрём предыдущего года выросла на 17,4%, в январе-октябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 11,4%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 ноября 2022 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 3,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в августе-октябре 2022 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1674,2 тыс. человек, или 63,6% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1627,4 тыс. человек были заняты в экономике и 46,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В октябре 2022 года среднесписочная численность работников организаций области составила 966,4 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу ноября 2022 года в органах службы занятости населения состояли на учете 12,0 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 10,7 тыс. имели статус безработного. Число родившихся по сравнению с январем-октябрем 2021 года уменьшилось на 9,8%, число умерших – на 19,6%, превысив число родившихся в 1,8 раз (в январе-октябре 2021 года – в 2,0 раз).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-октябре 2022 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением муниципального района Волжский, в том числе: пгт Рошинский, пгт Смышляевка и пгт Стройкерамика.

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь-ноябрь 2022 г.	Январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	390933,6	99,3	97,9	4150541,1	106,0
Индекс промышленного производства, %	x	95,0	98,6	x	96,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	35470,5	97,5	75,0	489438,9	109,8

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь- ноябрь 2022 г.	Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
обрабатывающие производства	107038,6	100,1	84,8	1147991,3	94,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12073,7	117,4	101,3	113870,8	97,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3197,1	91,8	66,8	39418,1	80,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	27223,5	86,4	97,6	247822,9	100,6
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади 1)	89,5	69,8	65,6	1662,6	99,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками 1)	60,1	47,2	54,5	1164,8	118,5
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	22267,6	97,2	131,1	214953,0	116,7
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5469,7	102,5	105,1	57767,8	105,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	71220,8	100,52)	99,22)	753293,4	94,62)
Оборот общественного питания, млн. рублей	3092,2	95,02)	131,42)	31100,9	117,62)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	132453,2	101,42)	114,82)	1309995,4	95,12)
Объем платных услуг населению, млн.рублей	17974,4	101,52)	104,92)	189869,9	104,62)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1915,0	99,82)	105,02)	19993,7	114,02)
Индекс потребительских цен, %	x	100,0	112,2	x	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	x	100,6	99,4	x	116,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец пе-риода) 4), тыс. человек	10,7	97,5	68,5	x	x

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

2) В сопоставимых ценах.

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

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

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г. в % к		Январь- октябрь 2022 г.	Январь- октябрь 2022 г. в % к
		сентябрю 2022 г.	октябрю 2021 г.		

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 Глава 7 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

					январю-октябрю 2021 г.
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	966,4	99,9	101,2	978,9	101,9
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	48489,9	102,9	117,4	46208,1	111,4
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	x	102,8	103,9	x	97,3

В 2022 года экономика городского округа Самара испытывала негативное влияние как от последствий пандемии, так и от внешнего санкционного давления.

Вместе с тем, антикризисные меры, принимаемые на всех уровнях власти, способствовали сохранению устойчивого развития основных отраслей экономики города.

В январе-сентябре текущего года, в Самаре сохранялся рост промышленного производства, последовательно обеспечивался рост среднемесячной заработной платы работников. Оставалась стабильной ситуация на рынке труда.

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
Численность постоянного населения г.о. Самара (на 01.01.2022)	тыс. чел.	1 136,7	(на 01.01.2021) 1 144,8
Родилось	чел.	7 512	92,8
Умерло	чел.	12 485	83,8
Естественный прирост (- убыль) населения	чел.	- 4 973	73,0
Оборот коммерческой деятельности 1)	млрд. руб.	939,3	108,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем видам экономической деятельности 1)	млрд. руб.	507,9	113,6
из него:			
промышленное производство (В,С,Д,Е) всего, в том числе:	млрд. руб.	323,5	115,7
- добыча полезных ископаемых	млрд. руб.	10,4	108,7
- обрабатывающие производства	млрд. руб.	267,1	121,2
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд. руб.	30,7	98,0
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд. руб.	15,3	83,4
Индекс промышленного производства	%	x	105,5
в том числе:			
- добыча полезных ископаемых	%	x	107,4
- обрабатывающие производства	%	x	109,7

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	х	97,2
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	х	81,2
Выполнено работ и услуг собственными силами по чистому виду деятельности «строительство» ¹⁾	млрд. руб.	21,1	106,8
Введено в действие общей площади жилых домов	тыс. кв.м	515,2	97,8
Сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги в целом по Самарской области (сентябрь 2022 г. к декабрю 2021 г.)	%	х	111,3
Оборот розничной торговли	млрд. руб.	270,3	93,82)
Оборот общественного питания	млрд. руб.	12,6	115,12)
Прибыль, убыток (-), (сальдированный финансовый результат) ¹⁾	млрд. руб.	100,4	81,7
Среднемесячная начисленная заработная плата ¹⁾	руб.	57 179	111,4
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда (по состоянию на 01.10.2022 г.)	млн. руб.	0	х
Численность официально зарегистрированных безработных (по состоянию на 01.10.2022г.)	чел.	3 738	77,3
Уровень безработицы относительно трудоспособного населения	%	Сентябрь 2022 0,58	Сентябрь 2021 0,74

1) – по крупным и средним организациям

2) – в сопоставимых ценах

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

Благоустройство общественных пространств.

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

- городской парк культуры и отдыха «Молодежный» (1-й этап);
 - сквер в районе дома № 170 по ул. Ташкентской;
 - парк «Воронежские озера» (1-й этап);
 - сквер имени Куйбышева;
 - сквер у ЗАГСа в районе дома № 13А по ул. Сергея Лазо в пос. Управленческий.
- Ремонт автомобильных дорог.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

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

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

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

1. Выполнить ремонт 31 участка автомобильных дорог общей протяженностью 51,54 км, в том числе:

- ремонт 30 участков дорог картами свыше 100 п. м. общей протяженностью 49,45 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Повышение эффективности работы системы жилищно-коммунального хозяйства.

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

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

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

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

Образование.

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

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

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

- проведение капитального ремонта образовательных учреждений: кровли (11 объектов); пищеблоков и столовых (10 объектов); спортивных залов (3 объекта); прачечных (2 объекта); асфальтового покрытия (1 объект); ограждение (4 объекта); ремонт помещений (1 объект);
- замена устаревшей автоматической пожарной сигнализации, не соответствующей требованиям пожарной безопасности (10 образовательных учреждений).

2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

- увеличение доли детей в возрасте до 3 лет, получающих дошкольную образовательную услугу, в общей численности детей до 3 лет, нуждающихся в получении данной услуги, до 75,0%;
- реконструкция и капитальный ремонт зданий.

3. Создание условий для развития успешности детей:

- сохранение доли школьников, участвующих в олимпиадах, конференциях и мероприятиях учебно-исследовательской деятельности на уровне 90%;
- обеспечение доли участников окружного этапа ВСОШ в общей численности учащихся 7-11 классов, принявших участие в школьном этапе олимпиады, на уровне 20%;
- наличие положительной динамики численности обучающихся, ставших победителями и/или призерами на региональном этапе ВСОШ.

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

- продолжить внедрение дистанционных технологий (умелое использование дистанционных технологий – это путь постепенного перехода на пятидневный и односменный режим обучения).
- использовать цифровые электронные образовательные ресурсы в образовательном процессе (100%-ое использование муниципальными образовательными учреждениями федеральной платформы ЦОС «Элемент»).

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>

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

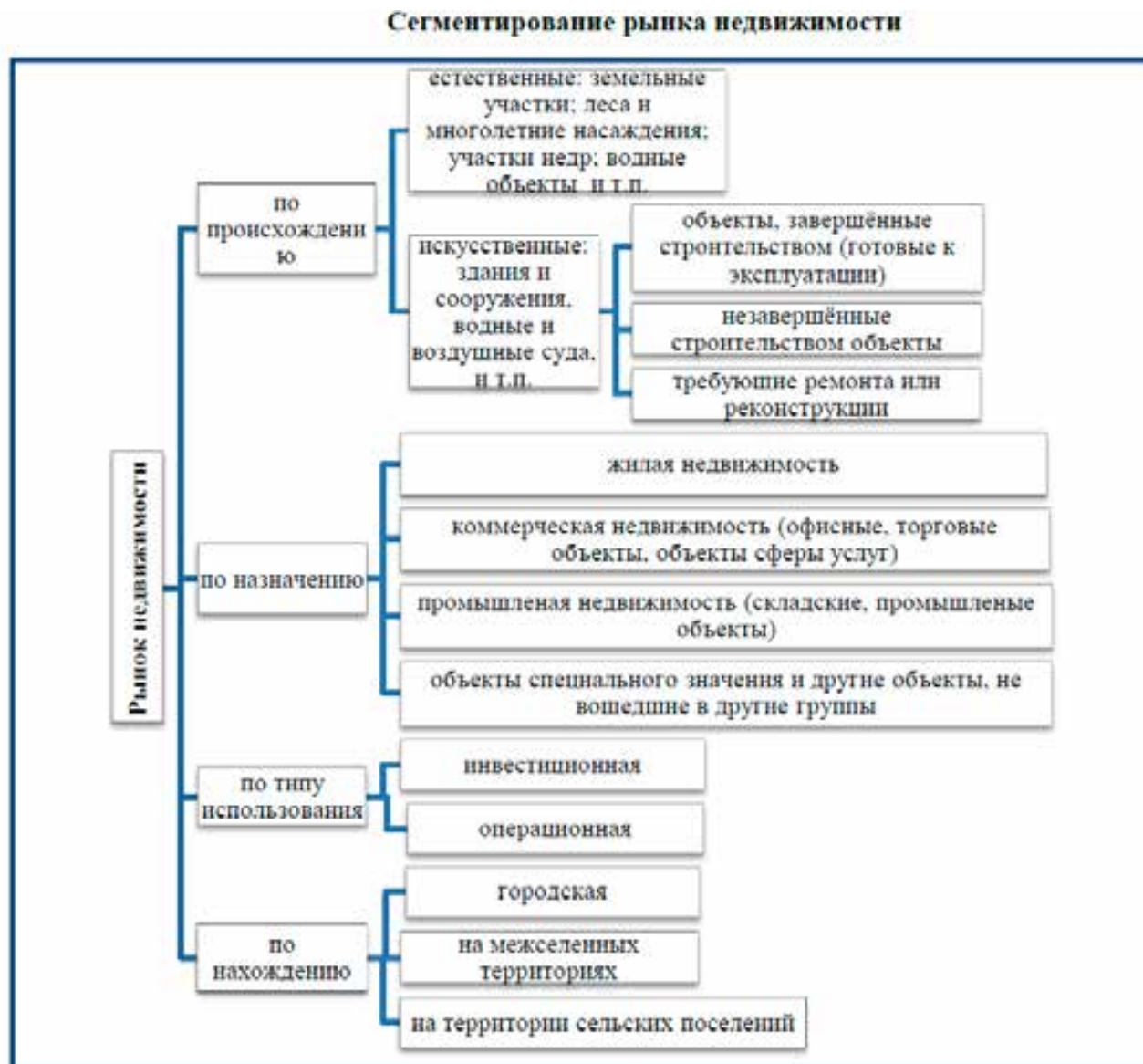
Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>

Сайт Государственной службы занятости Самарской области <http://trud.samregion.ru/>

Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области

7.3. Определение сегмента рынка объектов оценки

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



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 7	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

7.4. 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: июнь 2026 – август 2026 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 обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 238В	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	970 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_2750092174
2	Самарская обл., Самара, ул. Стара-Загора, 142В р-н Кировский	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	13,00	900 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_13_m_7846028455
3	Самарская обл., Самара, ул. Санфириковой, 101А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	14,00	800 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_14_m_7880795312
4	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 20	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	16,00	800 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_16_m_8318950576
5	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 253Б р-н Октябрьский	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	500 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_1091961900
6	Самарская обл., Самара, Московское ш., 25	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	13,00	550 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_13_m_7731539459

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

Отчет об оценке №800-106-26-0826

Глава 7 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

7	Самарская обл., Самара, жилой комплекс Журавли	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	14,00	700 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_14_m_8111997854
8	Самарская обл., Самара, ул. Стара-Загора, 142В р-н Кировский	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	13,00	900 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_13_m_7846028455
9	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 246Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	14,00	980 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_14_m_8162643617
10	Самарская обл., Самара, ул. Стара-Загора, 142В р-н Кировский	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	13,00	1 000 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_13_m_7846028455
11	Самарская обл., Самара, пр-т Кирова, 322Ак1 р-н Промышленный	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	14,00	800 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_14_m_7851228444
12	Самарская обл., Самара, 5-я просека, 109 р-н Октябрьский	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	850 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_4684032206
13	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 253Б р-н Октябрьский	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	600 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_227425177
14	Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 238Д	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	970 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_3421893026
15	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 238Д	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	17,00	1 350 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_17_m_7463309143
16	Самарская обл., Самара, 6-й мкр-н, жилой комплекс Академический	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	16,00	1 088 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_16_m_3567498293
17	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 200А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	1 305 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_4238001741

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

Отчет об оценке №800-106-26-0826

Глава 7 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

18	Самарская обл., Самара, Конноармейская ул., 17	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	1 150 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_4465474443
19	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 171	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	1 300 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_3779706132
20	Самарская обл., Самара, жилой комплекс Эстетика	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	17,00	870 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_17_m_7289472107
21	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 240	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	700 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_7445303330
22	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 238Д	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	17,00	1 150 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_17_m_7463309143
23	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	25,00	1 399 999,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_25_m_1951405757
24	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	500 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_1091961900
25	Самарская обл., Самара, 5-я просека, 97	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	830 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_7304324193
26	Самарская обл., Самара, 6-я просека, 163	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	385 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_7374457010
27	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 246Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	13,00	864 500,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_13_m_4238381650
28	Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 238Д	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	840 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_3421893026
29	Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 238В	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	640 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_3421893026

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

Отчет об оценке №800-106-26-0826

Глава 7 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

30	Самарская обл., Самара, 5-я просека, 97Б р-н Октябрьский	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	850 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1977780271
31	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	24,00	1 750 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_24_m_1667419114
32	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 246Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	900 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_4150591028
33	Самарская обл., Самара, 5-я просека, 95Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	1 490 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_2287147847
34	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 253Б р-н Октябрьский	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_2418984370
35	Самарская обл., Самара, 5-я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	870 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_2011441096
36	Самарская обл., Самара, Солнечная ул., 24Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	21,00	1 600 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_21_m_3814105911
37	Самарская обл., Самара, 5-я просека, 97А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	30,00	2 200 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_30_m_3701462713
38	Самарская обл., Самара, 5-я просека, 97 р-н Октябрьский	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	21,00	950 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_21_m_2264356615
39	Самарская обл., Самара, 6-я просека, 163 р-н Промышленный	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	570 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_3613147874
40	Самарская обл., Самара, 6-я просека, 163 р-н Промышленный	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	575 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_3942231981

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

Отчет об оценке №800-106-26-0826

Глава 7 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

41	Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	420 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_3808226961
42	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 253Б р-н Октябрьский	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_2418984370
43	Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	430 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_1164786061
44	Самарская обл., Самара, мкр-н Ипподром, жилой комплекс Фаворит	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	13,00	1 500 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_13_m_3908920466
45	Самарская обл., Самара, пр-т Кирова, 399Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	16,00	950 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_16_m_2070941013
46	Самарская обл., Самара, Московское ш., 199	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	16,00	990 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_16_m_2468034776
47	Самарская обл., Самара, Московское ш., 199	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	14,00	900 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_14_m_3633007593
48	Самарская обл., Самара, 6-й мкр-н, жилой комплекс Академический	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	16,00	897 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_16_m_3567498293
49	Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 246Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	800 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_3282444957
50	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 20	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	750 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_3962295863
51	Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 238В	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	640 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_3421893026

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

Отчет об оценке №800-106-26-0826

Глава 7 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

52	Самарская обл., 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_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_2418984370
53	Самарская обл., Самара, 5-я просека, 104А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	17,00	600 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_17_m_3701479967
54	Самарская обл., Самара, Никитинская ул., 108	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	710 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_1234045425
55	Самарская обл., Самара, Революционная ул., 101Вк2	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	10,00	400 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_10_m_3081800230
56	Самарская обл., Самара, 6-я просека, 163	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	570 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_3613147874
57	Самарская обл., Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 179А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	16,00	670 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_16m_2674444328
58	Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 238В	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	700 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_16m_3429185587
59	Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	16,00	780 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18m_1702708089
60	Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18m_3190898494
61	Самарская обл., Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 179А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	16,00	670 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_16m_2674444328
62	Самарская обл., Самара, Садовая ул., 279	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	750 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_3884198342

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

Отчет об оценке №800-106-26-0826

Глава 7 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

63	Самарская обл., Самара, Красноармейская ул., 153	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	17,00	800 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_17_m_3620122324
64	Самарская обл., Самара, ул. Тухачевского, 22	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	700 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_2671350897

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

Отчет об оценке №800-106-26-0826

Глава 7 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

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

Наименование показателя	Показатель
Количество предложений в выборке	64,00
Стоимость предложений, руб.	54 874 499,00
Средняя стоимость одного предложения о продаже машиноместа по городу Самара, руб.	857 414,05
Средняя площадь одного машиноместа, кв.м.	16,72
Максимальная стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	2 200 000,00
Минимальная стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	385 000,00

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 16 – 17 кв.м.

Средняя стоимость предложения по продаже машиноместа в подземном паркинге в районе расположения объекта оценки составляет 857 414,05 руб. за машиноместо. Максимальное значение стоимости составляет 2 200 000 руб. за машиноместо, минимальное значение стоимости составляет 385 000 руб. за машиноместо.

Источник: проведенный Оценщиком анализ

7.4.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

7.4.2. 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 №800-106-26-0826

Глава 7 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

7.4.3. 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*	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.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.	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 238В	Самарская обл., Самара, ул. Стара-Загора, 142В р-н Кировский	Самарская обл., Самара, ул. Санфировой, 101А	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 20	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 253Б р-н Октябрьский	Самарская обл., Самара, Московское ш., 25	Самарская обл., Самара, жилой комплекс Журавли
8	Стоимость, руб.	970 000,00	900 000,00	800 000,00	800 000,00	500 000,00	550 000,00	700 000,00
9	Площадь, кв.м.	18,00	13,00	14,00	16,00	15,00	13,00	14,00
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 №800-106-26-0826

Глава 7 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_18_m_2750092174	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_7846028455	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_7880795312	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8318950576	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1091961900	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_7731539459	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_8111997854
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

7.4.4. 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 970 000,00 руб. за машиноместо.

8. 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 культурнопросветительской 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	№800-106-26-0826
Глава 8	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.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1. Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

9.2. Общие понятия и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки,

ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может

использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента

сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература теории оценки.

9.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

9.3.1. Рыночный (Сравнительный) Подход

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

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из

соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3.2. 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 рыночной стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

В соответствии с п. 11 ФСО V **доходный подход** - Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

9.3.3. Затратный подход

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 рыночной стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

9.4. 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. 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 подтвержденная Заказчиком в установленном порядке 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 экспертно (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.

С учетом вышеизложенного, и на основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» в рамках настоящей оценки Оценщик принял решение, от применения доходного подхода отказаться.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА 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

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся 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 невозпроизводимым ресурсом, а следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство 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 ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки.

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:

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА 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

- 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 основании ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел 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.

10. 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.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведен 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:

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

S_n – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{x}$ – среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается³.

³ Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Барин 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 №800-106-26-0826

Глава 10 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

10.1.Объекты-аналоги

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
1	Источник информации*	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.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.	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026	Июль 2026
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 238В	Самарская обл., Самара, ул. Стара-Загора, 142В р-н Кировский	Самарская обл., Самара, ул. Санфириковой, 101А	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 20	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 253Б р-н Октябрьский	Самарская обл., Самара, Московское ш., 25	Самарская обл., Самара, жилой комплекс Журавли
8	Стоимость, руб.	970 000,00	900 000,00	800 000,00	800 000,00	500 000,00	550 000,00	700 000,00
9	Площадь, кв.м.	18,00	13,00	14,00	16,00	15,00	13,00	14,00
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_18_m_2750092174	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_7846028455	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_7880795312	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_8318950576	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1091961900	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_7731539459	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_8111997854

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-26-0826
Глава 10 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).**

10.2. 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 торг, 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 офертам к продаже или аренде.

По данным Ассоциации развития рынка «СтатРиелт», <https://statrielt.ru/> корректировка на уторгование для объектов недвижимости (Парковочное место, машино-место) составляет 3,0-8,0% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-5,0%** как среднее значение

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.07.2026 года

Категория: Корректировка квартир (опубликовано: 13.07.2026 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании оп-бле-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала StatNet, проведенного за последний квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 75 кв.м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,95	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,94	0,92	0,93	0,92	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,93	0,90	0,91	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

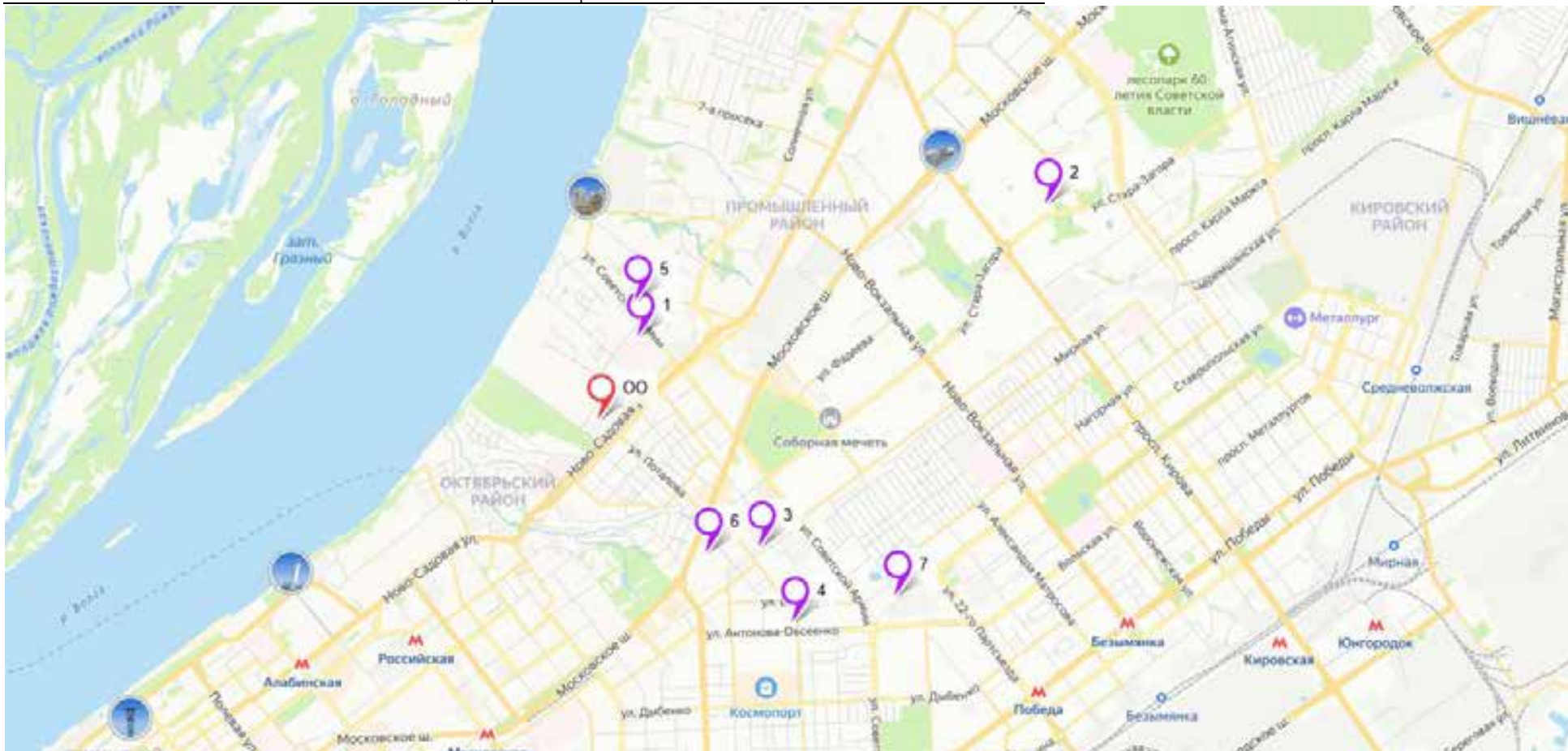
Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым 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

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 свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичны 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-26-0826
Глава 10 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



10.3. 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 обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 238В	Самарская обл., Самара, ул. Стара-Загора, 142В р-н Кировский	Самарская обл., Самара, ул. Санфириковой, 101А	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 20	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 253Б р-н Октябрьский	Самарская обл., Самара, Московское ш., 25	Самарская обл., Самара, жилой комплекс Журавли
2	Цена предложения по объявлению, руб.		970 000	900 000	800 000	800 000	500 000	550 000	700 000
4	Цена предложения по объявлению, руб		970 000,0	900 000,0	800 000,0	800 000,0	500 000,0	550 000,0	700 000,0
5	Среднее значение, руб./мм		745 714,3						
	Коэффициент вариации		23,28%						
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		970 000,0	900 000,0	800 000,0	800 000,0	500 000,0	550 000,0	700 000,0
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%

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

Отчет об оценке №800-106-26-0826

Глава 10 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

	Корректировка ед. цены		-48 500,0	-45 000,0	-40 000,0	-40 000,0	-25 000,0	-27 500,0	-35 000,0
	Скорректированная ед. цена		921 500,0	855 000,0	760 000,0	760 000,0	475 000,0	522 500,0	665 000,0
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		921 500,0	855 000,0	760 000,0	760 000,0	475 000,0	522 500,0	665 000,0
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		921 500,0	855 000,0	760 000,0	760 000,0	475 000,0	522 500,0	665 000,0
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, 238В	Самарская обл., Самара, ул. Стара-Загора, 142В р-н Кировский	Самарская обл., Самара, ул. Санфировой, 101А	Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 20	Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 253Б р-н Октябрьский	Самарская обл., Самара, Московское ш., 25	Самарская обл., Самара, жилой комплекс Журавли
	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		921 500,0	855 000,0	760 000,0	760 000,0	475 000,0	522 500,0	665 000,0
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

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

Отчет об оценке №800-106-26-0826

Глава 10 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

	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		921 500,0	855 000,0	760 000,0	760 000,0	475 000,0	522 501,0	665 002,0
	Среднее значение, руб./мм		708 429,0						
12	Коэффициент вариации		23,28%						
13	Число внесенных корректировок	7,00	1	1	1	1	1	1	1
14	Абсолютная величина внесенных корректировок		-48 500,0	-45 000,0	-40 000,0	-40 000,0	-25 000,0	-27 499,0	-34 998,0
15	Относительная величина внесенных корректировок		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
		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		131 774,50	122 265,00	108 680,00	108 680,00	67 925,00	74 717,64	95 095,29
18	Скорректированная стоимость, руб./мм	709 137,4							

Полученное значение коэффициента вариации составляет 23,28%.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 10	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

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 №800-106-26-0826
 Глава 10 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

10.4.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 в %	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	709 137,40	1511928/1998900	75,6380%	31 109 886,10
	Итого:							31 109 886,10

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 расположенное по адресу Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249 расположенный по адресу Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10., при использовании сравнительного подхода по состоянию на 27 августа 2026 года составляет:

31 109 886,10 руб.

(Тридцать один миллион сто девять тысяч восемьсот восемьдесят шесть рублей 10 копеек)

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

Отчет об оценке №800-106-26-0826

Глава 10 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

10.5.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.

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	28.07.2010
Кадастровый номер	63:01:0637006:249
Кадастровый квартал	63:01:0637006
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	3 522 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	16 451 412,87 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	4 670,95 руб./кв. м



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-26-0826
Глава 10	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

<https://nspd.gov.ru/map>

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

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

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

- доля 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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 Глава 10 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

- 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

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

Отчет об оценке №800-106-26-0826

Глава 10 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

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				
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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-26-0826
Глава 10 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

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.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

11.1. 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 оцениваема я площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая 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	31 109 886,10	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	31 110 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,927	Местоположение 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:									31 111 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-26-0826
Глава 11 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: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 расположенное по адресу Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249 расположенный по адресу Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10., на 27 августа 2026 года без НДС округленно составляет:

31 111 000,00 (Тридцать один миллион сто одиннадцать тысяч рублей 00 копеек)

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №26 от 27 июля 2026 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – 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).

Оценка проведена по состоянию на 27 августа 2026 года и представлена в Отчете об оценке №800-106-26-0826 от 27 августа 2026 года. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

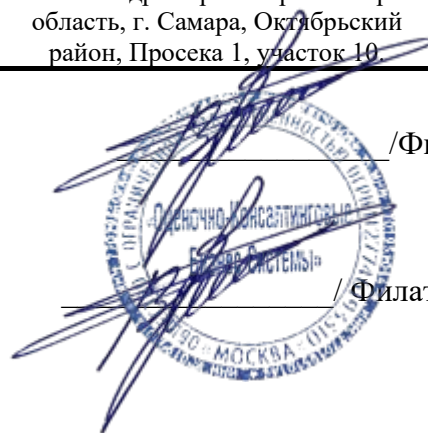
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
 Отчет об оценке №800-106-26-0826
 Глава 12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 27 августа 2026 года составляет без НДС округленно:

№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	31 110 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	1 000,00

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»


/Филатов В.Д./


/Филатов В.Д./

27 августа 2026 года

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

13.1. Перечень методической литературы

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2036г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/>).

14. ДОКУМЕНТАЦИЯ

**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.gov.ru>

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

№ _____
на № 24.03.2026 б/н 07-00846/26 от 23.03.2026

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

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



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.07.2026 №191-07/26

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 035913-1, от 07.03.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.03.2027

Номер 040968-3, от 10.07.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 10.07.2027

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

Наличие/отсутствие отрицательных экспертных
заключений на отчеты, подготовленные
оценщиком за последние 2 года

Отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.07.2026**

Дата составления выписки **16.07.2026**

Руководитель Департамента единого реестра



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.07.2026 №190-07/26

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 036006-3, от 22.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 22.03.2027

Номер 039186-1, от 19.06.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.06.2027

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

Наличие/отсутствие отрицательных экспертных
заключений на отчеты, подготовленные
оценщиком за последние 2 года

Отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.07.2026**

Дата составления выписки **16.07.2026**

Руководитель Департамента единого реестра



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ 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

3497-25

ДАТА ВЫДАЧИ

07.06.2025

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 039186-1, от 19.06.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.06.2027

Номер 036006-3, от 22.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 22.03.2027



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверить членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СРО АРМО



@sroarmo



~SroarmoPlus



NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3496-25

ДАТА ВЫДАЧИ

07.06.2025

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 035913-1, от 07.03.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.03.2027

Номер 040968-3, от 10.07.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 10.07.2027



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
ИНН 7701951014
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, 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.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2021 г.**
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2022 г.**
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2023 г.**
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2024 г.**
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2025 г.**
5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. 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, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, 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;

8.2. 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.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

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

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

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



14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8(499)502-82-03, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунина, 49, стр.5

ИНН 7701951014

Расч. сч. 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор *Филиппов В.Д.* действующий на основании Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

№ 35
Заместитель начальника отдела
страхования финансовых и
профессиональных рисков
СПАО «Ингосстрах»



Исп. *Саронова К.Н.*, тел. 27541 *А.А. Салыкин*



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028253/21

«26» марта 2021 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. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2025 г. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (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.

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

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

**9. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	filatov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 925-923-44-04	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Архангельский С.Ю. Начальник отдела страхования
финансовых и профессиональных рисков, действующий
на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-063920/26

«19» марта 2026 г.

г. Москва

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Филатов Владимир Дмитриевич

Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 24 №203688 выдан ОВД «Люблинов» 18.05.2024 г.

Адрес регистрации: г.Москва, ул.Перерва, д.52, кв.126

E-mail: filatov@yandex.ru

Тел.: +7(901)555-01-11

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

115035, Москва, ул. Питинская, д.12, стр.2

ИНН: 7705042179

E-mail: prof-msk@ingos.ru

Тел.: +7(499)973-92-03

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА).
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «16» мая 2026 г. по «15» мая 2031 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ).
ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Договора.

4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.3. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью платежами в соответствии с выставленными счетами в следующем порядке:

- 1-й платеж в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей подлежит оплате в срок по «01» апреля 2026 г.;
- 2-й платеж в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей подлежит оплате в срок по «01» апреля 2027 г.;
- 3-й платеж в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей подлежит оплате в срок по «01» апреля 2028 г.;
- 4-й платеж в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей подлежит оплате в срок по «01» апреля 2029 г.;
- 5-й платеж в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей подлежит оплате в срок по «01» апреля 2030 г.

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

5.3. 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

Страхователь:

Страховщик:

осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

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

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБОРИТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключается в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

10.2. 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, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанной Страховщиком;

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

12.1.4. 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.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

12.4. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

Страхователь:

Страховщик:

13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путём составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продолжения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую информацию относящуюся к заключенному Договору информации. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.7.1. Приложение – «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются обязательными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenichikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и понятны, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.8. Заключая Договор (уплачивая страховую премию), Страхователь подтверждает (заверяет) достоверность и полноту сообщенных им Страховщику данных (сведений). Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в Договоре, заявления на страхование или ответе на письменный запрос Страховщика (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



Н.Б. Луныкова





ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028263/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Муратов Алексей Сергеевич Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (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. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

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

**9. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	amuratov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 963-638-78-36	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования
финансовых и профессиональных рисков, действующий
на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020



Исп. Полякова Т.В., тел. 27428

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-063896/26

«19» марта 2026 г.

г. Москва

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Муратов Алексей Сергеевич

Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 18 №925490 выдан ГУ МВД России по Московской области 23.05.2018 г.

Адрес регистрации: Московская обл., г.Одинцово, п.Можайское, д.70, кв.7

E-mail: amurатов@ohbs.ru

Тел.: +7(963)638-78-36

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ИНН: 7705042179

E-mail: prof.msk@ingos.ru

Тел.: +7(499)973-92-03

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА).
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «16» мая 2026 г. по «15» мая 2031 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ).
ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Договора.

4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.3. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью платежами в соответствии с выставленными счетами в следующем порядке:

- 1-й платеж в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей подлежит оплате в срок по «01» апреля 2026 г.;
- 2-й платеж в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей подлежит оплате в срок по «01» апреля 2027 г.;
- 3-й платеж в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей подлежит оплате в срок по «01» апреля 2028 г.;
- 4-й платеж в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей подлежит оплате в срок по «01» апреля 2029 г.;
- 5-й платеж в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей подлежит оплате в срок по «01» апреля 2030 г.

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

5.3. 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

Страхователь:



Страховщик:



осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

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

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

8. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ И ЮРИСДИКЦИЯ:

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

9.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

10.2. 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, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлеченными специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

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

12.1.4. 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.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

Страхователь:



Страховщик:



13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю («-ям»)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информации об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, извлечения, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

13.7.1. Приложение – «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenochikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи смс-ки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и поняты, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.8. Заключая Договор (уплачивая страховую премию), Страхователь подтверждает (заверяет) достоверность и полноту сообщенных им Страховщику данных (сведений). Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в Договоре, заявлениях на страхование или ответе на письменный запрос Страховщика (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:



Н.Б. Лукинов

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035913-1

« 07 » марта 20 24 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»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » марта 2027 г.

022037 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040968-3

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

005941 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039186-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » июня 20 27 г.

024274 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036006-3

« 22 » марта 20 24 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»

от « 22 » марта 2024 г. № 340

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » марта 20 27 г.

005406 - KA3



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.01.2025, поступившего на рассмотрение 20.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15438749			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:279			
Номер кадастрового квартала: 63:01:0637006			
Дата присвоения кадастрового номера: 08.02.2010			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 5-64611; Инвентарный номер 5-64611 (36:401:002:000228900); Кадастровый номер 63:01:0637006:223:16; Условный номер 63:01:0637006:223:16			
Местоположение: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С			
Площадь: 1998.9			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Подземная автостоянка			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0			
Материал наружных стен: Монолитные			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: 2009			
Кадастровая стоимость, руб.: 82876911.37			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0637006:249			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15438749			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:279			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженерере:	дата завершения кадастровых работ: 14.12.2009		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15438749			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:279			

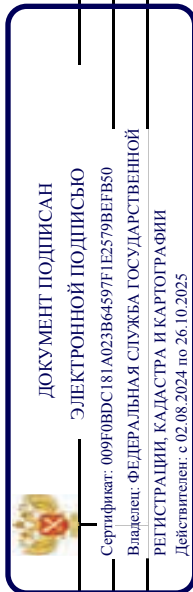
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 34362/1998900 63:01:0637006:279-63/468/2024-7 25.11.2024 10:51:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 936/19989 63:01:0637006:279-63/468/2024-5 13.08.2024 11:32:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 468/19989 63:01:0637006:279-63/468/2022-3 17.03.2022 13:23:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Физическое лицо

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15438749			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:279			
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 468/19989 63:01:0637006:279-63/006/2020-1 28.09.2020 14:11:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.5.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 936/19989 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 16.09.2016 15:44:26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.5	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.6.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 1511928/1998900 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 01.06.2015 12:52:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.6	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
4.1	вид:	25.11.2024 17:26:14	
	дата государственной регистрации:	63:01:0637006:279-63/468/2024-9	
	номер государственной регистрации:		



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15438749			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:279			

срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.06.2015 по 01.03.2025
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1756-94199479, выдан 16.03.2010 Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", № 1756-94199479-1, выдан 22.06.2010 Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", № 1756-94199479-2, выдан 28.09.2010 Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", № 1756-94199479-3, выдан 27.11.2011 Изменения и дополнения №4 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", № 1756-94199479-4, выдан 04.06.2014 Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", № 1756-94199479-5, выдан 17.12.2015
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15438749			
Кадастровый номер: 63-01-0637006-279			

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7 Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.7.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7 Общая долевая собственность, 137448/1998900 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 29.05.2015 18:05:11
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.7 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.8.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8 Общая долевая собственность, 34362/1998900 63-63-01/572/2013-342 24.07.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.8 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	01.03.2016 18:41:15
	номер государственной регистрации:	63-63-01/572/2013-342
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 до 01.06.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15438749			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:279			

основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009		
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015		
	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015		
	Изменения, № 1, выдан 20.08.2009		
	Изменения, № 2, выдан 06.10.2009		
	Изменения, № 3, выдан 15.01.2010		
	Изменения, № 4, выдан 23.03.2010		
	Изменения, № 5, выдан 06.05.2010		
	Изменения, № 6, выдан 10.08.2010		
	Изменения, № 7, выдан 19.10.2010		
	Изменения, № 8, выдан 28.04.2011		
	Изменения, № 9, выдан 04.08.2011		
	Изменения, № 10, выдан 27.09.2012		
	Изменения, № 11, выдан 29.11.2012		
	Изменения, № 12, выдан 03.07.2014		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15438749			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:279			

	Изменения, № 13, выдан 19.05.2015	
	Изменения, № 14, выдан 14.11.2015	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию запись об ипотеке:	
	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
5	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15438749			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:279			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
		Условные обозначения:	
Масштаб 1:1000			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597e1e2579b6f80
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

169



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.01.2025, поступившего на рассмотрение 20.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок					Раздел 1 Лист
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23		
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032					
Кадастровый номер:	63:01:0637006:249				
Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006				
Дата присвоения кадастрового номера:	28.07.2010				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.				
Площадь:	3522.07 +/- 21				
Кадастровая стоимость, руб.:	16451412.87				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:34716				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:223				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Категория земель:	Земли населенных пунктов				
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства				
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 12.07.2010				
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют				

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 63:00-6:391 от 15.03.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На всей территории в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения по размещению объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: зерноводческих ферм; скотобоев; подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц; свалок пищевых отходов; других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) 6 подзона, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 05.02.2020, номер решения: 368, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 63:00-6:390 от 15.03.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Установлены зоны ограничения по высоте застройки, предельные параметры (высота) в которых определяется согласно Приказу Минпромторга РФ от 30.12.2009 N 1215 "Об утверждении нормативных методических документов, регулирующих функционирование и эксплуатацию аэродромов экспериментальной авиации" Порядковый номер участка согласно графическому описанию 2 40,72≤N≤90,53 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 3 N=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 4 90,72≤N≤157,79 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 5 157,79≤N≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 6 N=190,72м Порядковый номер участка согласно графическому описанию 7 157,79≤N≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 8 90,72≤N≤157,79 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 9 N=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 10 40,72≤N≤90,53 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 11 59,45≤N≤88,04 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 12 N=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 13 90,72≤N≤155,30 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 14 155,30≤N≤188,22 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 15 N=190,72м Порядковый номер участка согласно графическому описанию 16 155,30≤N≤188,22 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 17 90,72≤N≤155,30 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 18 N=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 19 59,45≤N≤88,04 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 20 40,72≤N≤48,61 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 21 48,61≤N≤90,72		

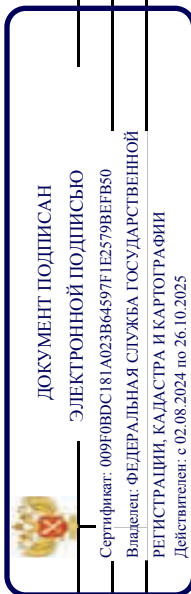
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:063 7006:249			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Порядковый номер участка согласно графическому описанию 22 Н=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 23 90,72≤Н≤110,47 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 24 110,47≤Н≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 25 Н=190,72м Порядковый номер участка согласно графическому описанию 26 Н=190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 27 40,72≤Н≤87,03 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 28 87,03≤Н≤89,62 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 29 Н=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 30 90,72≤Н≤123,09 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 31 123,09≤Н≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 32 Н=190,72м Порядковый номер участка согласно графическому описанию 33 Н=190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 34 Н=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 35 40,72≤Н≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 36 40,72≤Н≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 37 40,72≤Н≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 38 40,72≤Н≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 39 40,72≤Н≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 40 40,72≤Н≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 41 Н=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 42 90,72≤Н≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 43 90,72≤Н≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 44 90,72≤Н≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 45 90,72≤Н≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 46 90,72≤Н≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 47 90,72≤Н≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 48 Н=190,72м Порядковый номер участка согласно графическому описанию 49 Н=190,72м, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) 3 ползона, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 05.02.2020, номер решения: 368, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249			
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 63:01:0637006:414, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:416, 63:01:0637006:417, 63:01:0637006:418, 63:01:0637006:419, 63:01:0637006:420, 63:01:0637006:421, 63:01:0637006:422, 63:01:0637006:423, 63:01:0637006:424, 63:01:0637006:425, 63:01:0637006:426, 63:01:0637006:427, 63:01:0637006:428, 63:01:0637006:429, 63:01:0637006:430,		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249			
63:01:0637006:431, 63:01:0637006:432, 63:01:0637006:433, 63:01:0637006:434, 63:01:0637006:435. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений объекта недвижимости; вид ограничения (обременения): прочие ограничения (обременения): ограничения права на земельный участок, действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.03.2024; реквизиты документа-основания: об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) от 05.02.2020 № 368 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.08.2024; реквизиты документа-основания: об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) от 05.02.2020 № 368 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации.			
Получатель выписки: Толстенко Сергей Николаевич			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEBF50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 60545/3522070 63:01:0637006:249-63/468/2024-7 25.11.2024 11:05:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 16494/352207 63:01:0637006:249-63/468/2024-5 13.08.2024 13:55:19
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.3.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 8247/352207 63:01:0637006:249-63/468/2022-3 17.03.2022 13:23:02
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.3	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Физическое лицо

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249			
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.4.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.4	Общая долевая собственность, 8247/352207 63:01:0637006:249-63/006/2020-1 28.09.2020 14:27:36
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.4	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.5	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.5.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.5	Общая долевая собственность, 16494/352207 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 16.09.2016 15:34:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.5	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.6	Владельцы инвестиционных паев Зарытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.6.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.6	Общая долевая собственность, 266398/352207 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 01.06.2015 14:15:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.6	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
4.1	вид:		
	дата государственной регистрации:	02.03.2016 10:16:39	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/314/2014-474	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249			
Срок действия по 01.03.2025 до 01.03.2025			
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам, № 1756-94199479, выдан 16.03.2010		
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", № 1756-94199479-1, выдан 22.06.2010		
	Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", выдан 28.09.2010		
	Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", выдан 27.09.2011		
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПН, выдан 05.11.2015		
	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 5, выдан 17.12.2015		
	Иной документ, № 4, выдан 04.06.2014		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезвиженной документарной закладной или электронной закладной:			
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности			
инициалы, фамилия			

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249			

	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.7 Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.7.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.7 Общая долевая собственность, 24218/352207 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 29.05.2015 18:09:14
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.7 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.8 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.8.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.8 Общая долевая собственность, 60545/3522070 63-63-01/572/2013-344 24.07.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.8 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	01.03.2016 18:17:38
	номер государственной регистрации:	63-63-01/572/2013-344
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 до 01.06.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249			

основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009		
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015		
	Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015		
	Изменения, № 1, выдан 20.08.2009		
	Изменения, № 2, выдан 06.10.2009		
	Изменения, № 3, выдан 15.01.2010		
	Изменения, № 4, выдан 23.03.2010		
	Изменения, № 5, выдан 06.05.2010		
	Изменения, № 6, выдан 10.08.2010		
	Изменения, № 7, выдан 19.10.2010		
	Изменения, № 8, выдан 28.04.2011		
	Изменения, № 9, выдан 04.08.2011		
	Изменения, № 10, выдан 27.09.2012		
	Изменения, № 11, выдан 29.11.2012		
	Изменения, № 12, выдан 03.07.2014		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249			

	Изменения, № 13, выдан 19.05.2015	
	Изменения, № 14, выдан 14.11.2015	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрацию ипотеки:	
	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
5	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

180

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
	данные отсутствуют		

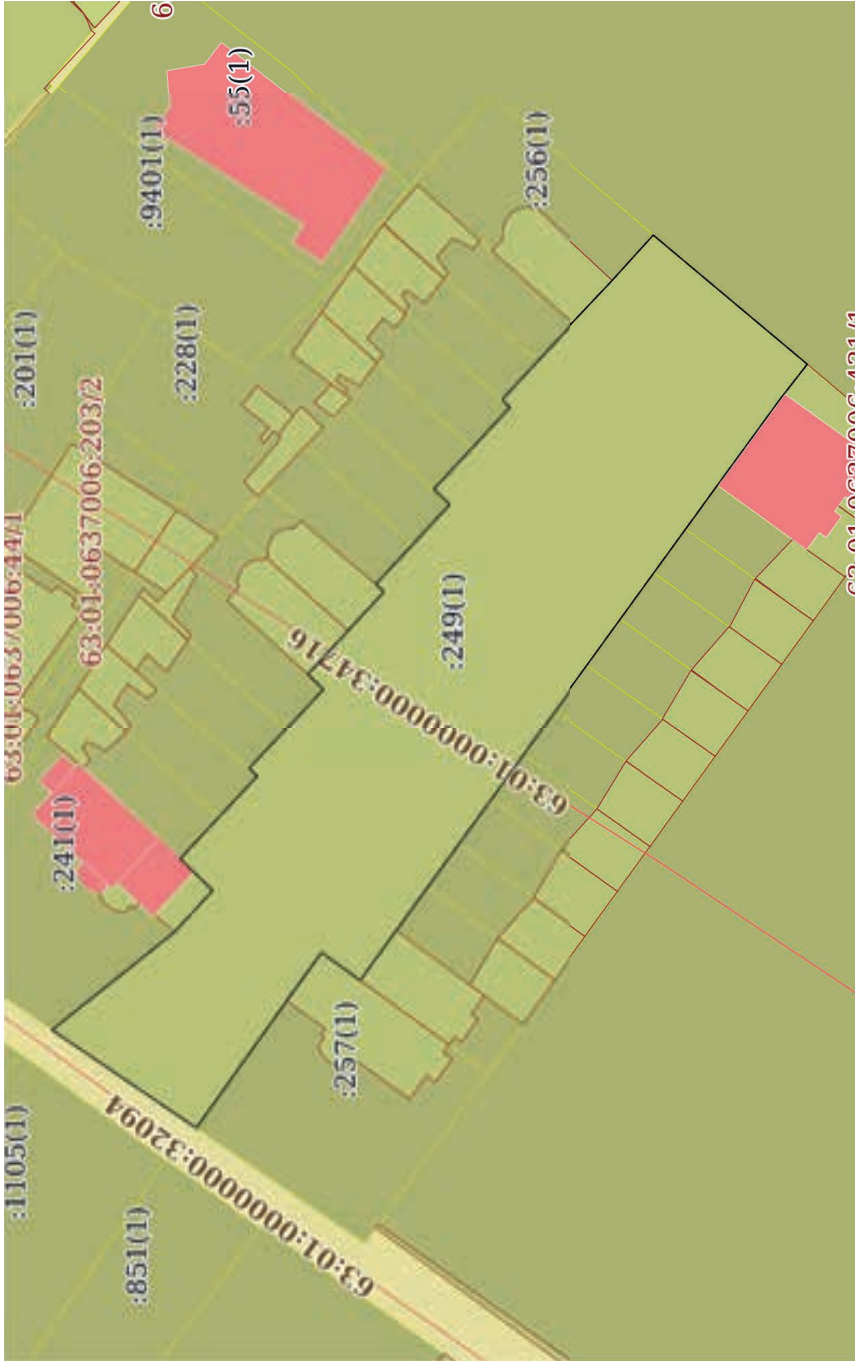


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	-------------------	--

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:1000	Условные обозначения:	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f0bdc181a023b64597e1e2579bfebf50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249			

Описание местоположения границ земельного участка					
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности
	начальная	конечная			
1	1.1.1	1.1.2	141°19.6'	20.98	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	132°29.0'	7.57	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	44°40.0'	6.07	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	132°54.9'	15.16	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	42°17.9'	1.5	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	133°3.5'	14.62	данные отсутствуют
8	1.1.6	1.1.6			данные отсутствуют
9	1.1.7	1.1.8	43°3.8'	2.93	данные отсутствуют
10	1.1.8	1.1.9	132°44.1'	15.03	данные отсутствуют
11	1.1.8	1.1.8			данные отсутствуют
12	1.1.9	1.1.10	43°22.7'	1.5	данные отсутствуют
13	1.1.10	1.1.11	132°55.0'	14.58	данные отсутствуют
14	1.1.10	1.1.10			данные отсутствуют
15	1.1.11	1.1.12	43°21.8'	2.97	данные отсутствуют
16	1.1.12	1.1.13	132°56.6'	14.97	данные отсутствуют
17	1.1.12	1.1.12			данные отсутствуют
Кадастровые номера смежных участков					
63:01:0637006:241(1)					
63:01:0637006:241(1)					
63:01:0637006:241(1)					
данные отсутствуют					
63:01:0637006:426(1)					
63:01:0637006:427(1)					
данные отсутствуют					
63:01:0637006:424(1)					
63:01:0637006:425(1)					
Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, прос.Первая, д.101, строен.1					
данные отсутствуют					
данные отсутствуют					
443008, обл. Самарская, г. Самара, гуп. Ново-Вокзальный, д. 13, кв. 36					
данные отсутствуют					
kat_alina@mail.ru					
kat_alina@mail.ru, обл Самарская, г Самара, ул Гагарина, д 53, кв 197					
данные отсутствуют					
vitalii81samara@gmail.com, 443000, обл Самарская, г Самара, ул Дачная, д 24, кв 20					

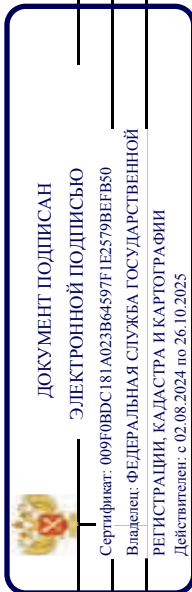


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 3			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 23	
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032									
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249									
1	2	3	4	5	6	7	8		
18	1.1.13	1.1.14	44°10.2'	1.46	данные отсутствуют	63:01:0637006:423(1)	Самарская область, г.Самара, ул.Ленинская, д.204, кв.4		
19	1.1.14	1.1.15	132°47.6'	13.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	1.1.14	1.1.14			данные отсутствуют	63:01:0637006:420(1)	oakuptsova08@gmail.com		
21	1.1.15	1.1.16	133°12.9'	7.94	данные отсутствуют	63:01:0637006:256(1)	адрес отсутствует		
22	1.1.15	1.1.15			данные отсутствуют	63:01:0637006:421(1)	Iva@rosngm.com, 443013, обл. Самарская, г. Самара, пр-кт Карла Маркса, д.32, кв.389		
23	1.1.16	1.1.17	132°2.0'	8.2	данные отсутствуют	63:01:0637006:256(1)	адрес отсутствует		
24	1.1.17	1.1.18	220°8.3'	26.87	данные отсутствуют	63:01:0637006:408(1)	данные отсутствуют		
25	1.1.18	1.1.19	307°48.3'	5.76	данные отсутствуют	63:01:0637006:431(1)	caterina.ctuglova2016@yandex.ru, Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Съездовская, д.8, кв.95		
26	1.1.19	1.1.20	305°55.0'	14.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	1.1.20	1.1.21	305°49.1'	14.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
28	1.1.20	1.1.20			данные отсутствуют	63:01:0637006:433(1), 63:01:0637006:430(1)	musaevara7@gmail.com, 443000, обл. Самарская, г. Самара, ул. Лесная, д. 5, кв. 12; caterina.ctuglova2016@yandex.ru, Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Съездовская, д.8, кв.95		
29	1.1.21	1.1.22	305°46.3'	15.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
30	1.1.21	1.1.21			данные отсутствуют	63:01:0637006:429(1), 63:01:0637006:432(1)	адрес отсутствует; Самарская область, г.Самара, прос.1-я, Внутренний проезд, д.10Д, строен.1; bailo@bk.ru, 443000, обл. Самарская, г. Самара, ул. Лесная, д.33, кв.92		
31	1.1.22	1.1.23	305°49.5'	14.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
32	1.1.22	1.1.22			данные отсутствуют	63:01:0637006:417(1), 63:01:0637006:428(1)	Самарская область, г.Самара, ул.Садовая, д.278, кв.52; Самарская область, г.Самара		
33	1.1.23	1.1.24	305°50.8'	14.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
34	1.1.23	1.1.23			данные отсутствуют	63:01:0637006:435(1), 63:01:0637006:416(1)	адрес отсутствует; Самарская область, г.Самара, Куйбышевский р-н, ул.Волгарей, д.10		
35	1.1.24	1.1.25	305°50.6'	14.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		



Земельный участок						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего листов выписки: 23		
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032						
Кадастровый номер:			63:01:0637006:249			
36	1.1.24	1.1.24		данные отсутствуют	63:01:0637006:415(1), 63:01:0637006:434(1)	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, прос.Первая, д.10Б, строен.1; Самарская область, г.Самара, просп.Карла Маркса, д.177А, кв.5; Самарская область, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.201Б, кв.36; 443011, обл. Самарская, г. Самара, пересека. 1-я, влд. 10в
37	1.1.25	1.1.26	305°48.8'	8.24	данные отсутствуют	aneta@novasamara.ru
38	1.1.25	1.1.25			данные отсутствуют	Самарская область, г.Самара, ул.Тухачевского, д.42, кв.59
39	1.1.26	1.1.27	35°49.8'	6.39	данные отсутствуют	Самарская область, г.Самара, ул.Советской Армии, д.238А, кв.135; адрес отсутствует
40	1.1.27	1.1.28	305°46.8'	7.99	данные отсутствуют	Самарская область, г.Самара, ул.Советской Армии, д.238А, кв.135; адрес отсутствует
41	1.1.28	1.1.29	305°22.1'	20.92	данные отсутствуют	Самарская область, г.Самара, ул.Советской Армии, д.238А, кв.135; адрес отсутствует
42	1.1.29	1.1.1	34°18.2'	23.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23	
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032				
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249		

Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-63					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	391531.97	1376283.08	-	-	
2	391515.59	1376296.19	-	-	
3	391510.48	1376301.77	-	-	
4	391514.8	1376306.04	-	-	
5	391504.48	1376317.14	-	-	
6	391505.59	1376318.15	-	-	
7	391495.61	1376328.83	-	-	
8	391497.75	1376330.83	-	-	
9	391487.55	1376341.87	-	-	
10	391488.64	1376342.9	-	-	
11	391478.71	1376353.58	-	-	
12	391480.87	1376355.62	-	-	
13	391470.67	1376366.58	-	-	
14	391471.72	1376367.6	-	-	
15	391462.24	1376377.84	-	-	
16	391456.8	1376383.63	-	-	
17	391451.31	1376389.72	-	-	
18	391430.77	1376372.4	-	-	
19	391434.3	1376367.85	-	-	
20	391442.76	1376356.17	-	-	
21	391451.24	1376344.42	-	-	
22	391460.21	1376331.97	-	-	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23	
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032				
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249		
1	2	3	4	5
23	391468.88	1376319.96	-	-
24	391477.47	1376308.07	-	-
25	391485.9	1376296.4	-	-
26	391490.72	1376289.72	-	-
27	391495.9	1376293.46	-	-
28	391500.57	1376286.98	-	-
29	391512.68	1376269.92	-	-
1	391531.97	1376283.08	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	-------------------	--

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 63:01:0637006:249/1	
			
Масштаб 1:1000		Условные обозначения:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:01:0637006:249/1	3522.07	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Весь земельный участок занимает подземная автостоянка (Литера С, свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 084866 от 22.06.2010г.)
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) от 05.02.2020 № 368 выдан: Министрство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): На всей территории в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения по размещению объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: звероходческих ферм; скотовоен; подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц; свалок пищевых отходов; других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 63:00-6.391; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) 6 ползона; Тип зоны: Охранная зона транспорта
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) от 05.02.2020 № 368 выдан: Министрство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Установлены зоны ограничения по высоте застройки, предельные параметры (высота) в которых определяется согласно Приказу Минпромторга РФ от 30.12.2009 N 1215 "Об утверждении нормативных методических документов, регулирующих функционирование и эксплуатацию аэродромов экспериментальной авиации" Порядковый номер участка согласно графическому описанию 2 40,72≤N≤90,53 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 3 N=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 4 90,72≤N≤157,79 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 5 157,79≤N≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 6 N=190,72м Порядковый номер участка согласно графическому описанию 7 157,79≤N≤190,72



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:249			

	Порядковый номер участка согласно графическому описанию 8 90,72≤N≤157,79 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 9 N=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 10 40,72≤N≤90,53 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 11 59,45≤N≤88,04 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 12 N=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 13 90,72≤N≤155,30 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 14 155,30≤N≤188,22 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 15 N=190,72м Порядковый номер участка согласно графическому описанию 16 155,30≤N≤188,22 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 17 90,72≤N≤155,30 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 18 N=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 19 59,45≤N≤88,04 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 20 40,72≤N≤48,61 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 21 48,61≤N≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 22 N=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 23 90,72≤N≤110,47 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 24 110,47≤N≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 25 N=190,72м Порядковый номер участка согласно графическому описанию 26 N=190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 27 40,72≤N≤87,03 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 28 87,03≤N≤89,62 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 29 N=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 30 90,72≤N≤123,09 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 31 123,09≤N≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 32 N=190,72м Порядковый номер участка согласно графическому описанию 33 N=190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 34 N=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 35 40,72≤N≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 36 40,72≤N≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 37 40,72≤N≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 38 40,72≤N≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 39 40,72≤N≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 40 40,72≤N≤90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 41 N=90,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 42 90,72≤N≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 43 90,72≤N≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 44 90,72≤N≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 45 90,72≤N≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 46 90,72≤N≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 47 90,72≤N≤190,72 Порядковый номер участка согласно графическому описанию 48 N=190,72м Порядковый номер участка согласно графическому описанию 49 N=190,72м; Реестровый номер границы: 63:00-6.390; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) 3 подзона; Тип зоны: Охранная зона транспорта
--	---



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23	
20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032				
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 63:01:0637006:249/1					
Система координат МСК-63					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	391531.97	1376283.08	-	-	
2	391515.59	1376296.19	-	-	
3	391510.48	1376301.77	-	-	
4	391514.8	1376306.04	-	-	
5	391504.48	1376317.14	-	-	
6	391505.59	1376318.15	-	-	
7	391495.61	1376328.83	-	-	
8	391497.75	1376330.83	-	-	
9	391487.55	1376341.87	-	-	
10	391488.64	1376342.9	-	-	
11	391478.71	1376353.58	-	-	
12	391480.87	1376355.62	-	-	
13	391470.67	1376366.58	-	-	
14	391471.72	1376367.6	-	-	
15	391462.24	1376377.84	-	-	
16	391456.8	1376383.63	-	-	
17	391451.31	1376389.72	-	-	
18	391430.77	1376372.4	-	-	
19	391434.3	1376367.85	-	-	
20	391442.76	1376356.17	-	-	
21	391451.24	1376344.42	-	-	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 2

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 23

20.01.2025г. № КУВИ-001/2025-15442032

Кадастровый номер: 63:01:0637006:249

1	2	3	4	5
22	391460.21	1376331.97	-	-
23	391468.88	1376319.96	-	-
24	391477.47	1376308.07	-	-
25	391485.9	1376296.4	-	-
26	391490.72	1376289.72	-	-
27	391495.9	1376293.46	-	-
28	391500.57	1376286.98	-	-
29	391512.68	1376269.92	-	-
1	391531.97	1376283.08	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

192

Федеральное государственное унитарное предприятие,

основанное на праве хозяйственного ведения,

«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»

Федеральное бюро технической инвентаризации»

Федеральное агентство ФТИ - осуществляющее государственный учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства

Самарский филиал ФГБУ «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

(полное наименование филиала государственного БТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На

Здание

(вид объекта учета)

Подземная автостоянка

(полное 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	100	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	С	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека, Первая, д. 100	

Сведения о ранее проведенной постановке на технический учет в ФТИ

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

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

Наименование учетного органа	ФГУ «БТИ» по Самарской области
Инвентарный номер	76
Кадастровый номер	63:04:0030006:223:76
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	10.03.2010

Поданный № 6545101

Паспорт составлен по состоянию на « 14 » декабря 2009 года

Заместитель главного инженера

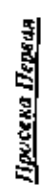
(подпись)

Белоклюков С. В.

(Фамилия И.О.)

М.П.

район Октябрьский гор. Самара



121447: 20110426: 20110426: 20110426: 20110426

2. Сведения о принадлежности

[illegible]

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

Этаж	Серия и тип проекта	Год постройки	Год ввода в эксплуатацию	Год перестройки (модернизации)	Год последнего капитального ремонта (реконструкции)	Общее количество этажей (в т.ч. подземных)	Наименование		Число этажей	Строительный объем, куб.м	Уборочная площадь, кв.м	Уборочная площадь мест общего пользования, кв.м	Финансовый индекс, %
1	2	3	4	5	6	7	Длина, м	Ширина, м	10	11	12	13	14
С		2009				1 (подземный этаж)				6 517			

4. Распределение площади здания

Год	Общая площадь здания, кв.м		Жилые помещения				Нежилые помещения				Помещения общего пользования		Технические помещения			
	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 площадь (без коэффициента), кв.м	площадь с учетом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая площадь**, кв.м	основная площадь, кв.м	автономная площадь, кв.м	прочая площадь (без коэффициента), кв.м	площадь с учетом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая площадь**, кв.м	площадь с учетом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая площадь**, кв.м	площадь с учетом прочей* (без коэффициента), кв.м
1998 г.	2136,7						1998 г.	1998 г.	1998 г.	79,5						

* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентом в соответствии с п. 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №17
 ** - значение площади рассчитывается 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								Площадь помещений общего пользования, кв.м	Площадь помещений технического назначения, кв.м	Смесь всего оборудования, площадь, кв.м
	с учетом прочей* (с коэффициентом)	общая**	жилая	подсобная	вспомогательная	автономная	прочая (без коэффициента)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

6. Техническое описание здания и его пристройки

Литера С Год постройки 2009
 Группа капитальности II Год переоборудования
 Назначение строения Нежилое Год кап. ремонта (реконструкция)
 Общее количество этажей I (подвальный этаж) Процент готовности
 (в т.ч. подземных)
 Аналог Гаражи на 20-30 автомобилей УПВС № 19: таб 66а

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		
Подвалы	монолитные	Хорошее					
Междустяжные							
Чердачные							
Крыша							
Кровля	рулонная, мастики	Хорошее, Хорошее	7	1	7		
Конструкция крыши							
Элементы крыши							
Покровные							
Полы	бетонные	Хорошее	12	1	12		
Проемы			7	1	7		
Двери	металлопластик	Хорошее					
Окна	двойные	Хорошее					
Отделка			3	1	3		
Внутренняя	простая	Хорошее					
Наружная	мн. плита, 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							
Электро-технические устройства							
Лифт							
Напольные эл. плиты							
Радио							
Система оповещения							
Телефон							
Телевидение							
Прочие работы и конструктивные элементы строения	прочие работы	Хорошее	1	1	1		
Итого:			100,0		93.75		0,00
Физический износ, %						0,00	

7. Нечисление площадей и объемов здания и его основных пристроек

Этаж здания по плану	Примечание	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
по литерам					
С	Основное строение	2136,70	2136,7	3,15	6517
Площадь:			2136,7		
Площадь пристроек:			2136,7		

7.1 Нечисление площадей и объемов помещений здания

Литера (№ по плану)	Этаж	Номер помещения	Наименование	Площадь (кв. м)	Объем (куб. м)	Высота (м)	Формула для подсчета объема
1	2	3	4	5	6	7	8
С	Подвал	н1	Нежилое помещение	2136,7	6517	3,15	2136,7*3,15

8. Характеристика нежилых помещений

Наименование помещения	Площадь, кв. м				Действ. инвентар. стоимость, руб.	
	с учетом прочей* (с коэфф.)	общая**	основная	вспомогательная	в баз. ценах (1969 г.)	в текущих ценах (2010г.)
1	2	3	4	5	6	7
Нежилое помещение н1	1998,9	1998,9	1919,6	79,3	82114	927888
Всего по зданию в нежилых помещениях:	1998,9	1998,9	1919,6	79,3	82114	927888

9. Благоустройство площади помещений здания (кв. м)

Водопровод	Отопление										Ванны и души			Горячее водоснабжение	Холодное водоснабжение	Лифты			Народные платки	Электроснабжение																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	от ТЭЦ						от котельной				от автономных источников	от котельной	от котельной			Мультипроход	пассажирские	грузовые			телефоны																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
	на твердом топливе		на газе		на газе		от пром-предпр.		от котельной																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	на твердом топливе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Канализация	на твердом топливе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе	на газе

10. Исчисление стоимости строений

Наименование строений и сооружений	Литера	Сборник	Таблица	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (руб.)	Общий поправочный коэффициент к стоимости измерителя	Стоимость измерителя после применения коэффициента (руб.)	Количество измерителя	Процент износа	Показатели стоимости строений в базовых ценах (руб.)				Инфляционный коэффициент	Прочие коэффициенты удорожания	Действительная стоимость в текущих ценах (руб.)
										Рассчитанная стоимость	Сумма надбавок к расчетной стоимости	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Подземная автостоянка лит. С																
Подземная автостоянка	С	19	66в	м3	13,4	0,94	12,60	1 517	5 000	19314	63000	82114	63000	11,30		927888
Подземная автостоянка	С	19	66в	м3	13,4	0,94	12,60	1 517		19314		82114	19114	11,30		927888
Итого по зданию:												82114	82114			927888

Действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 82 114 руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость на 14 декабря 2009 г. 927 888 руб.
 Коэффициент удорожания 11,30

10.1 Исчисление стоимости помещений здания

Литера (де по плану)	Этаж	Номер помещения	Наименование	Объем (куб.м)	Стоимость 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
С	Подвал	п1	Нежилое помещение	6 517	12,60	82 114	11,30	1,00	927 888

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) лит. С

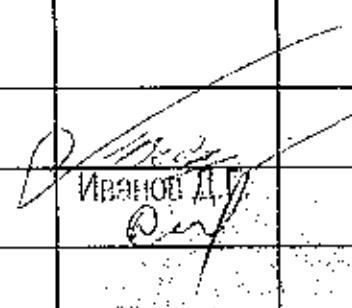
расположенного в **просека Первая, д. 10С**
по состоянию на **14.12.2009**

Литера по плану	Этаж	Помещение по плану	Назначение помещений	Код по плану	Назначение частей помещений (комнат)	Площадь помещений, кв.м		Площадь помещений, кв.м							Высота по устройству помещений, м	Примечание
						с учетом помещений*	и не учитываемых**	общая	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	в том числе		
С	Полный	м1	Нежилые помещения	1	водомерный узел	11,2		11,2							17	Итого по устройству помещений
				2	Помещение	1919,6		1919,6							2,97	
				3	Вентиляционная камера	36,2		36,2							2,83	
				4	Электрощитовая	13,5		13,5							2,83	
				5	Лестница	18,4		18,4							2,83	
					Итого в помещении	1988,9		1988,9			1919,6					
					Всего по этажу	1988,9		1988,9								
					самостоятельно перестроенной площадью:											
					в нежилых:	1988,9		1988,9			1919,6					
					Нежилые помещения	1988,9		1988,9			1919,6					
					Итого по зданию:	1988,9		1988,9			1919,6					
					самостоятельно перестроенной площадью:											
					в жилых:											
					в нежилых:	1988,9		1988,9			1919,6					
					в помещениях общего пользования:											
					в технических:											

11. Документация объекта

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

Текущие изменения внесены:

Работу выполнил:	Дата 10.12.2009	Догов	Дата	Дата	Дата
Инвентаризатор	 ИВАНОВ Д. Г.				
Проверил					
Главный инженер					

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области

Информационный кадастровый учет

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.02.2012 № 63-08-102/12-26916

В.1

1	Кадастровый номер	63:01:0637006:249	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
Общие сведения							
4	Предельные номера:	63:01:0637006:223	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.07.2010			
5							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Простека 1, участок 10						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, 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	
8.2	Земли населенных пунктов						
9	Разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности						
11	Площадь: 3522 07 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 8062053,45	13	Удельный покадель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 2289,01	14	Система координат: СК кадастрового района
Сведения о правах:							
Правообладатель		Вид права		Особые отметки			
Общество с ограниченной ответственностью "Денеб"		Общая долевая собственность		Размер доли: 33571332207			
Иванов Александр Сергеевич		Общая долевая собственность		Размер доли: 8247352207			
Степанов Вера Николаевна		Общая долевая собственность		Размер доли: 8247352207			
Васильева Елена Сергеевна		Общая долевая собственность		Размер доли: 16491352207			
Особые отметки: Итоговая земельная доля соответствует материалам межевания. Присвоенный кадастровый номер 63:01:0637006:223 раннее значен кадастровому номеру 63:01:0637006:9223.							
17							
Дополнительные сведения для регистрации права на образованные земельные участки		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					
18.1							
18.2		Номер участка, приобретаемого в результате выдела:					
18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 63:01:0637006:223					

Тетюша Г.И.

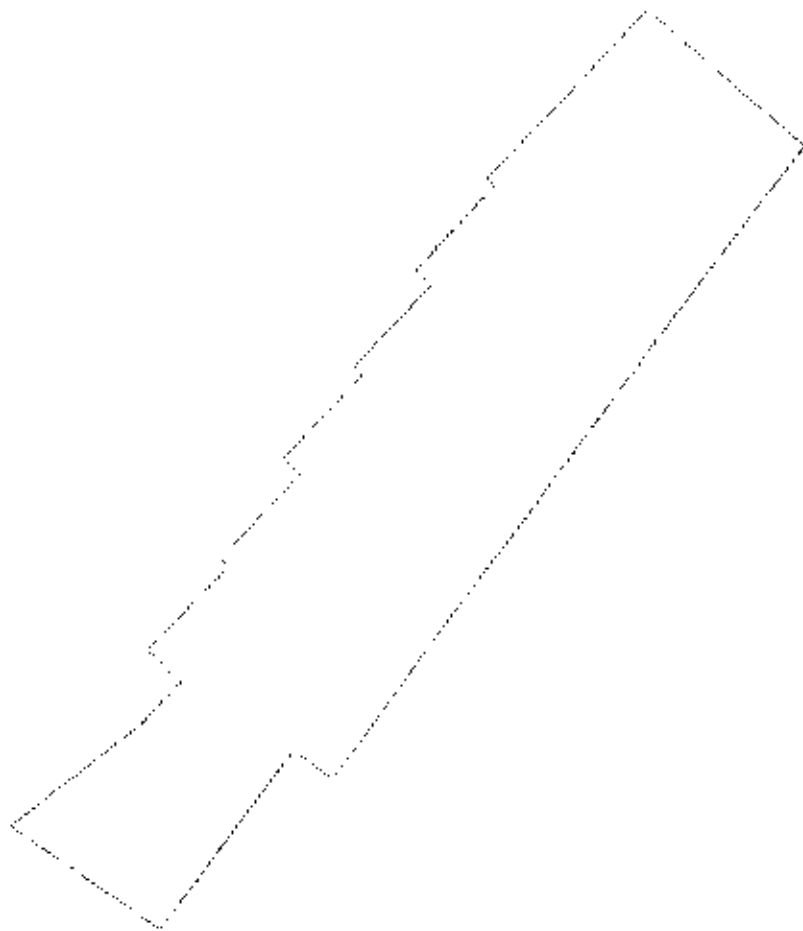
подпись

М.П. печать

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственной о кадастре недвижимости)

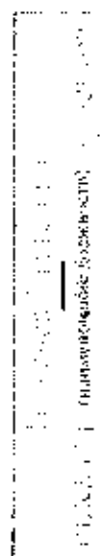
01.02.2012 № 63-00-102/200916

1	Кадастровый номер 63-01-0637006-249	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
План (чертеж, схема) земельного участка					



5 Масштаб 1:1000

Условные знаки: —



М.П.  
М.П. 

Телювацкі
Андрэй Іванавіч

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.07.2012 № 63-06-102/12-26916

1. Кадастровый номер: 63-01-06/06/06-249				2. Лист № 2	3. Всего листов: 2
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Линия, в пользу которой установлены обременения	
1	—	весь	Весь земельный участок занесен в Единый государственный реестр недвижимости с кадастровым номером 63-01-06/06/06-249 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"	

4

ТОПОНИМ Г.14.
ИНТЕРНЕТ-РЕГИСТР

М.П. Архив

Содержание выписки

№ 3/2/19 от 09 апреля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» (ОГРН 1027718000067, ИНН 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:

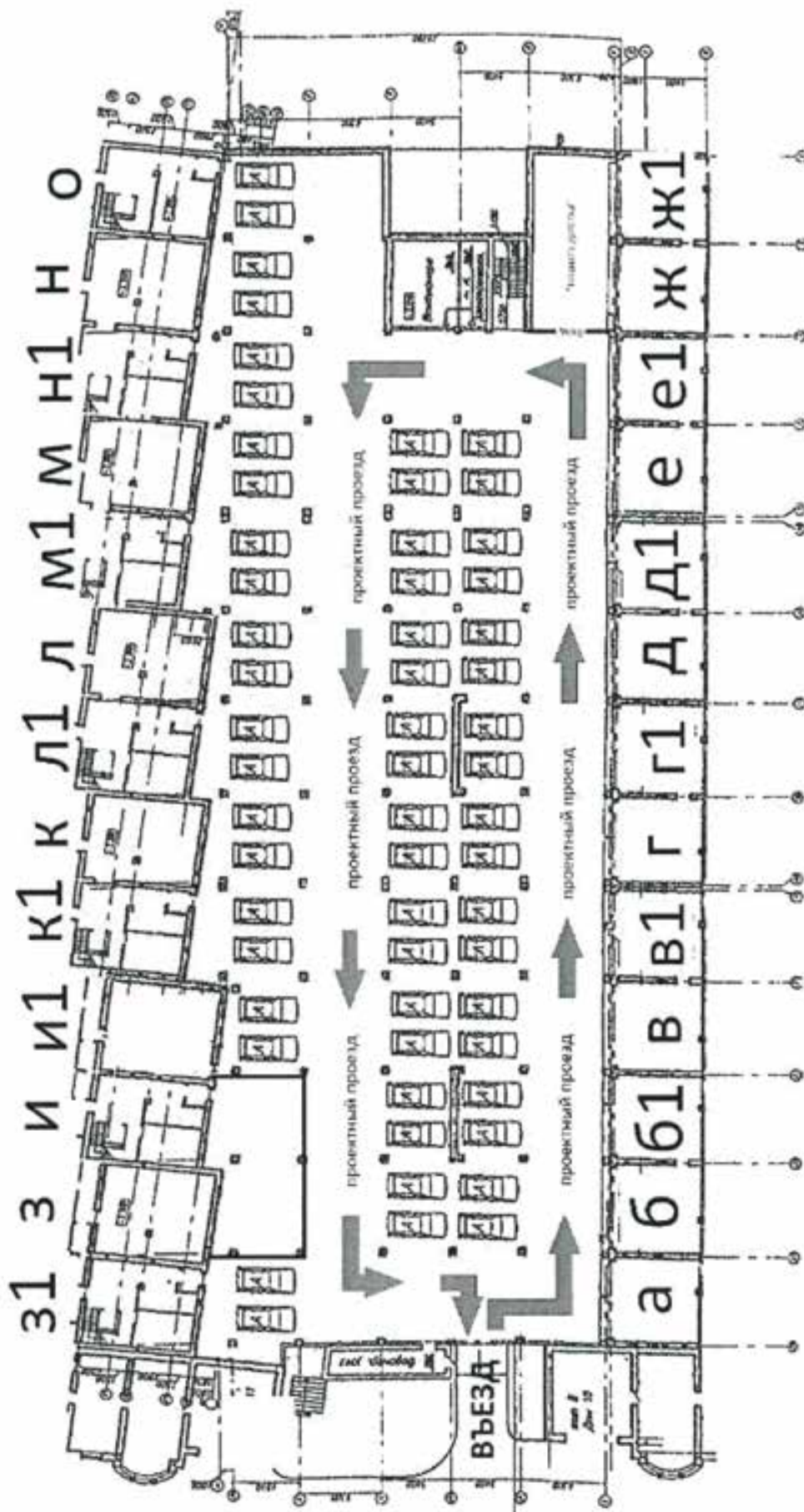
1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке (копия) на 1 (Одном) листе.

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



С.Ю. Новиков

Схема проездов



Условные обозначения:

➔ Направление движения по проезду



Парковочные места



НОВИКОВ С. Ю.,
Дос. №
77/181-Н/77-20/08-3-1834
от 19.12.2018г.



Машиноместо, 18 м²

970 000 ₽

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)

8 932 205-03-76

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)[Сегодня можно посмотреть?](#)[Завтра можно посмотреть?](#)

Марина

Частное лицо

На Авито с 2015 года



2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О гараже

Площадь: 18 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Многоуровневый
паркинг

Расположение

Самарская обл., г.о. Самара, Октябрьский район, ул.

Советской Армии, 238В

Российская от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Машиноместо находится в подземном двухуровневом паркинге.
Место на нижнем уровне , на отметке (- 6.5м)
Удобное месторасположение.
Свободный въезд.

№ 2750092174 · 23 июля в 14:05 ·
5641 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Рекомендации



Машиноместо,
> 30 м²
1 800 000 ₽



Машиноместо,
18 м²
970 000 ₽



Машиноместо,
18 м²
1 420 000 ₽



Машино
18 м²
400 000

Рядом с Метро Российская

Реклама

Альфа Банк

20%

Открыть вклад

ИГРАЙ
В МОСКВУ!

**ТАКИМ
КАНИКУЛАМ
ПОЗАВИДУЕТ
ВСЯ ШКОЛА**

ИГРАЙ
В МОСКВУ!

Играй в Москву
Квест-маршруты для всей семьи
[Перейти](#)

Сообщения

209



[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Регионы](#)  [Ещё](#) 

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).





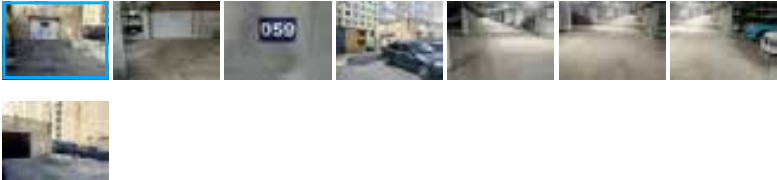
Главная > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 13 м²

900 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить



О гараже

Площадь: 13 м²
Охрана: Нет
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Самарская обл., Самара, ул. Стара-Загора, 142В
р-н Кировский

Скрыть карту



8 958 753-16-59

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Ильдар

Частное лицо
На Авито с 2025 года



Данные подтверждены Эковклад

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

211





Описание

Подземный паркинг по адресу город Самара ул Стара Загора 142 "в" с удобным въездом с ул. Стара-Загора (рядом Вкусно и Точка), машино место рядом с въездом в паркинг, ворота с пульта.
Паркинг ул Стара Загора, машино-место, подземный паркинг, паркинг Димитрова

№ 7846028455 · 8 июля в 13:27 · 1353 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться на объявление



Играй в Москву
Квест-маршруты для всей семьи
[Перейти](#)



Главная > ... > Купить > Машиноместа > Многоуровневый паркинг

Машиноместо, 14 м²

800 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить



О гараже

Площадь: 14 м² Охрана: Да
Тип машиноместа: Многоуровневый паркинг

Расположение

Самарская обл., Самара, ул. Санфировой, 101А
• Спортивная 21-30 мин. • Советская от 31 мин.
• Гагаринская от 31 мин.

Скрыть карту



8 958 732-99-35

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Дарья
Частное лицо
На Авито с 2023 года



Подписаться на продавца



Сообщения

213



Описание

Продаю машино-место в надземном паркинге на 5 этаже на улице Санфириковой. Боковые съезды защищены от осадков. Один взрослый собственник, свободная продажа.

№ 7880795312 · 17 июля в 19:34 · 541 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Рядом с Метро Спортивная



ИГРАЙ
В МОСКВУ!

ТАКИМ
КАНИКУЛАМ
ПОЗАВИДУЕТ
ВСЯ ШКОЛА

КОМПЛЕКТ
ПО ТРЕПАМ

Играй
в Москву!

Играй в Москву

Квест-маршруты для всей семьи

[Перейти](#)

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Регионы ▾
Ещё ▾

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



© Для бизнеса

Карьера в Авито

Ещё

+ Разместить объявление

Мои объявления



Avito Недвижимость



Поиск по объявлениям

Найти

Самара,
район, метро

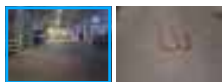
Главная > ... > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 16 м²

800 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить



8 924 035-70-18

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Алсу

Частное лицо

На Авито с 2020 года

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 16 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный
паркинг

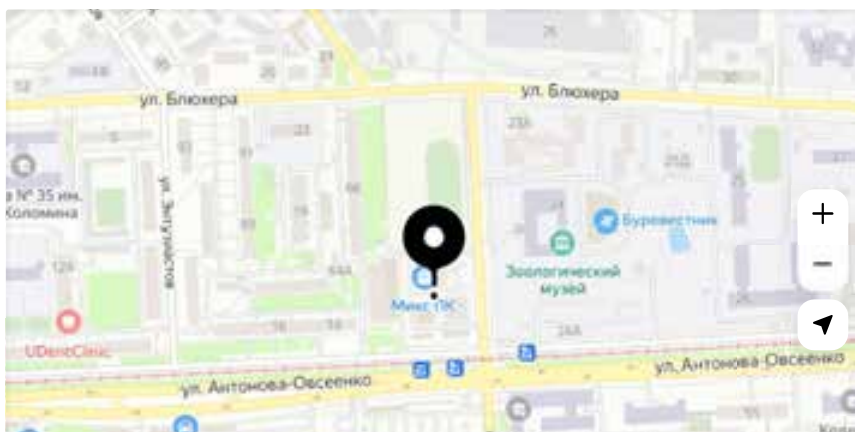
Расположение

Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеенко, 20

• Спортивная 16–20 мин. • Советская 21–30 мин.

• Победа 21–30 мин.

Скрыть карту





Описание

Продаётся машино-место в подземном паркинге по адресу: ул. Антонова-Овсеенко, д.20.

№ 8318950576 · 20 июля в 12:35 ·
134 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться на объявление

За кэшбэком

Рядом с Метро Спортивная

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Регионы](#) [Ещё](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007–2026. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Для бизнеса

Карьера в Авито

Ещё

+ Разместить объявление

Мои объявления



Avito Недвижимость



Поиск по объявлениям

Найти

Самара,
район, метро

Главная > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 15 м²

500 000 ₽

Добавить в избранное

Сравнить



8 958 766-14-25

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Катя

Частное лицо

На Авито с 2011 года

Эковклад

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О гараже

Площадь: 15 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный
паркинг

Расположение

Самарская обл., Самара, ул. Советской Армии, 253Б
р-н Октябрьский

Скрыть карту



Сообщения

217



Описание

Продам машиноместо в паркинге, есть свидетельство. Площадь 15 39 кв м. паркинг-4 этажа, место на самом нижнем этаже.

№ 1091961900 · 20 июля в 17:19 ·
3979 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться на объявление



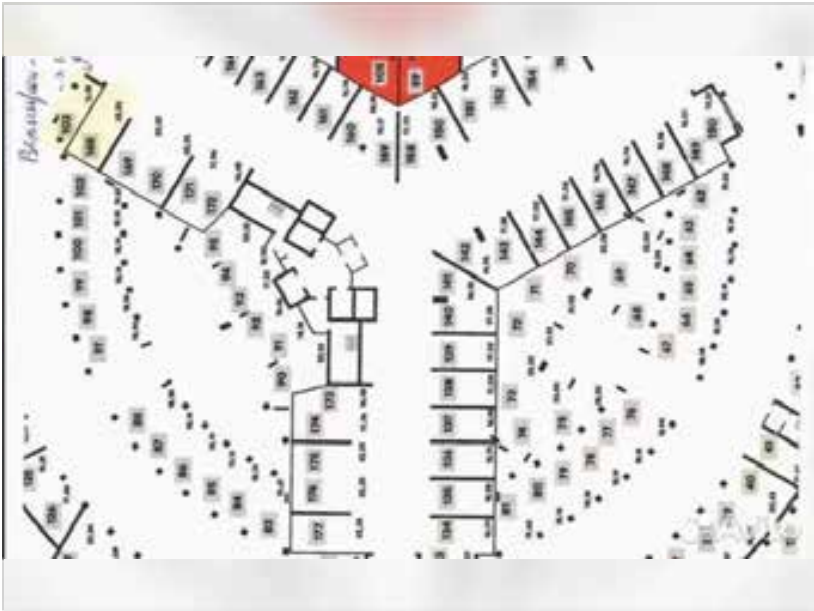
Главная > ... > ... > Купить > Машиноместа > Подземный паркинг

Машиноместо, 13 м²

550 000 ₽

♥️ Добавить в избранное

⚙️ Сравнить



О гараже

Площадь: 13 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Самарская обл., Самара, Московское ш., 25

- Спортивная 🚶 21–30 мин.
- Гагаринская 🚶 21–30 мин.
- Московская 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#) 🗺️

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

ООО "Мико-Строй"
Агентство
На Авито с 2024 года
Завершено 9 объявлений



Данные подтверждены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр



Описание

Продам место №103 в подземном паркинге, площадь 13,38м2. Подойдёт для: мото, квадро, снего - ходов. Либо что-то подобное.

№ 7731539459 · 30 июня в 10:16 · 1664 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Рекомендации



Машиноместо, 20 м²
1 500 000 ₽



Машиноместо, 18 м²
1 300 000 ₽



Машиноместо, 19 м²
1 300 000 ₽



Гараж, 10 м²
470 000 ₽

Рядом с Метро Спортивная

ИНГОССТРАХ

ОСАГО

Привилегии безаварийным водителям

Оформить

ИГРАЙ В МОСКВУ!

ТАКИМ КАНИКУЛАМ ПОЗАВИДУЕТ ВСЯ ШКОЛА

Играй в Москву

Квест-маршруты для всей семьи

Перейти

Сообщения

220



Главная > ... > Гаражи и машиноместа > Купить > Машиноместа > Крытая стоянка

Машиноместо, 14 м²

700 000 ₽

♥️ Добавить в избранное

🔍 Сравнить



О гараже

Площадь: 14 м²

Охрана: Нет

Тип машиноместа: Крытая стоянка

Расположение

Самарская обл., Самара, жилой комплекс Журавли

- Советская 🚶 21–30 мин.
- Победа 🚶 21–30 мин.
- Спортивная 🚶 21–30 мин.

Скрыть карту 🗖️

8 958 768-19-16

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо

На Авито с 2013 года

Эковклад

5 объявлений пользователя

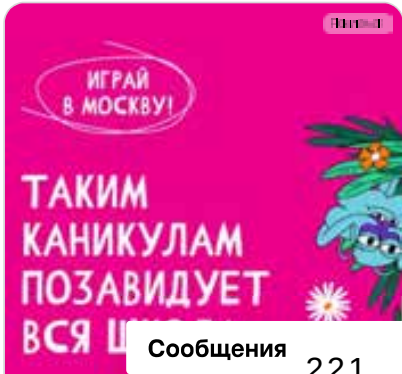
Подписаться на продавца



Играйте и управляйте голосом

Новые телевизоры Сбер 8000

Перейти



ИГРАЙ В МОСКВУ!

ТАКИМ КАНИКУЛАМ ПОЗАВИДУЕТ ВСЯ ШКОЛА

Сообщения 221



Играй в Москву

Квест-маршруты для всей семьи

[Перейти](#)

Описание

Продам машиноместо в крытом паркинге напротив ЖК Журавли, по адресу Советской Армии 1316, площадь 14 кв.м.

№ 8111997854 · 10 июля в 15:48 · 369 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Рекомендации

- Гараж
160 000 ₽
- Гараж, 14 м²
85 000 ₽
- Машиноместо, 14 м²
4 500 ₽ в месяц
- Гараж, 18 м²
8 000 ₽

Рядом с Метро Советская



<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>