

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочноконсалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС») «Evaluative Consulting Business Systems» LLC OOO «OKBC»
Россия, 105082, г. Москва,
ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5
Тел.: (+7 499) 502-82-03
e-mail: mailbox@okbs.ru
http://www.okbs.ru
Корреспонденция: Россия, 101000,
г. Москва, а/я 354 ООО «ОКБС»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

жин ХонсаптинговыВ.Д. Филатов

Бизнес Системы

Экз. №

ОТЧЕТ об оценке

№800-105-07-0919-04

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

по адресу:

РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры

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

заказчик:

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ

рентный «Первый Рентный»

исполнитель:

ООО «ОКБС»

Клиент:

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

Отчет об оценке

№800-105-07-0919-04

Глава 1

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

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

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 сентября 2019 года без НДС округленно составляет:

216 194 000,00 руб. (Двести шестнадцать миллионов сто девяносто четыре тысячи рублей ноль копеек)

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор OOO «ОКБС»



В.Д. Филатов

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	0	СНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
	1.1	Объект оценки (общая информация)	6
	1.2	Основания для проведения оценки	6
		Результаты оценки	
2	3	ВАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
		Перечень объектов оценки	
		Краткие данные об оценщиках	
		Специалисты, привлекаемые к проведению оценки	
		Организации, привлекаемые к проведению оценки	
3		ІРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКІ	
Д		ИЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	
		Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	
		.1.1 Заявление оценщика	
		.1.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оц	
		аключил трудовой договорочиль трудовой договорочиль трудовой договорочиль трудовой договор	
4		ТРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТІ	
•		Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к прим	
	РΦ:	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	LITERIANO D
		. т. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-чле	нами СРО:
		17	
	4.3	Международные стандарты оценки	17
5		ПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
		ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
		ЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	
	5.2	Оцениваемые права	19
	5.3	Обременения оцениваемых прав	19
	5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
	5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
		.5.1 Местоположение на карте	
		.5.2 Данные портала Rosreestr.ru	
_		.5.3 Определение класса объекта оценки:	47
6		НАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ	
		ГОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА	
C		IMOCTЬ	49
		ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТА	
		АНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
		Определение сегмента рынка объектов оценкиАнализ рынка объекта оценки	
		.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рын	
		э. тализ основных ценоооразующих факторов в сегменте рын ценки 66	NG OUBERIUB
		3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложени	е и цены
		опоставимых объектов недвижимости	
		**	

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

обиней	плошалью	5	866	.00	кв.м.	

	622	Augras douttanockay golling o housy googgoyonay of oktob as o	SOFMOUTS
		Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из с объектов оценки	
	рынка 6.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому	0/
		длежат объекты оценки	70
7	ЛРИПА	ИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪ	/ U
_	FHKN ((VHJN)	71
OЦ!	METO	(АНЭИ) ДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	····· / 1
		ДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОИ СТОИНОСТИ ЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
_		ЦИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	
		•	
0		ХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	
		Рыночный (сравнительный) подход	
		Затратный подход	
Q		ОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
9		ДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНІ	
		ДЕЛЕПИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВПИТЕЛЬН ЭМ	
		ЕКТЫ-АНАЛОГИ – ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
9		ІМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	
	9.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по	
		тельному подходу путем введения корректировок - Нежилое поме 0118002:1066	
		Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по	
		тельному подходу путем введения корректировок - Нежилое поме	
	•	0118002:1067	-
		Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по	
	63:01:	0118002:1068	.100
	9.2.4	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по)
		тельному подходу путем введения корректировок - Нежилое поме	
		0118002:1063	
	9.2.5	Стоимость земельного участка	
_	9.2.6	Расчет стоимости объектов оценки	
		имость объекта оценки по сравнительному подходу:	
		ДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТ	
		ым подходом	
		ЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ	
1		ІМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	
		Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по	
		ному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещени	
		0118002:1066	
		Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по	
		ному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещени	-
		0118002:1067	
		Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по ному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещени	
		ому подходу путем введения корректировок - пежилое помещени 0118002:1068	
	05.01.	0110002.1000	. 140

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

> Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м. Объект оценки:

10.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта ог	денки по
доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое по	мещение,
63:01:0118002:1063	132
10.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза	136
10.4 ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК	136
10.5 Определение поправок на возможную недозагрузку площадей	И ПОТЕРИ ПРИ
СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	137
10.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем	
жизнеобеспечения	138
10.7 Определение ставки капитализации	143
10.8 Определение ставки дисконтирования	
10.9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПО	одходом145
10.10 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	147
11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	148
12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕК ^Т	
150	-
13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И	I
МАТЕРИАЛОВ	
14 ПРИЛОЖЕНИЯ	

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	2 479,60
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	2 321,40
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	2 495,00
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	2 061,00
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	5 866,00
	Итого по помещениям:			9 357,00	

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 года

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

> Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 5 866,00 кв.м.

1.3 Результаты оценки

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

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

216 194 000,00 руб. (Двести шестнадцать миллионов сто девяносто четыре тысячи рублей ноль копеек)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС округленно
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	2479,6	49 603 000,00
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	2321,4	46 438 000,00
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	2495	49 911 000,00

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	2061	41 229 000,00
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	5866	29 013 000,00
	Итого:					216 194 000,00

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости	
объекта оценки:	18 сентября 2019 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 года
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №7 от 29 августа 2019 года
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая стоимость при	Отсутствует.
наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	
Дата составления отчета:	18 сентября 2019 года.
Срок проведения оценки:	С 29 августа 2019 года по 18 сентября 2019 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-07-0919-04
Данные	об оценочной компании
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5

ОКБС®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	2 479,60	Нежилое помещение офисного назначения
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	2 321,40	Нежилое помещение офисного назначения
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	2 495,00	Нежилое помещение офисного назначения
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	2 061,00	Нежилое помещение офисного назначения
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	5 866,00	Земельный участок
	Итого по помещениям:			9 357,00		

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
	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)
	Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26.
	www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru
	Дата вступления: 26.05.2008 г.
Филатов Владимир	Реестровый номер: 1334
Филатов владимир Дмитриевич	Сведения о проведенных СРОО проверках члена
дмитрисвич	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-
	059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по
	24.09.2021 г.
	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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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» №002174-1 от 19 января 2018 года.
- Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года.
- Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

- OOO «OKEC»
- ИНН 7701951014
- Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru.

Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

• Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

• Отсутствуют.

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

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

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

3.1.1 Заявление оценщика

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

Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.

Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

Настоящим ООО «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

OKEC ®

Клиент

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

Отчет об оценке

№800-105-07-0919-04

Глава 3

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки:

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.1.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Оценщик

Генеральный директор ООО «ОКБС»

Филатов В.Д./

Филатов В.Д./

18 сентября 2019 года

№800-105-07-0919-04 Отчет об оценке

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Глава 4

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

ОЦЕНОЧНОЙ СТАНДАРТЫ 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ **ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

4.1 Стандарты оценки И законодательные акты, обязательные К применению в РФ:

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

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

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

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

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

4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщикамичленами СРО:

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

Использование «Международных стандартов оценки» связано 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:

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года № 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года № 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 Φ 3 №135): 6 месяцев с даты составления отчета — 18 сентября 2019 года.

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Реквизиты документа	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	17.09.2019 № 99/2019/284469341	6
2	Выписка из ЕГРН	17.09.2019 № 99/2019/284469060	6
3	Выписка из ЕГРН	17.09.2019 № 99/2019/284468853	6
4	Выписка из ЕГРН	17.09.2019 № 99/2019/284469471	6
5	Выписка из ЕГРН	17.09.2019 № 99/2019/284461589	18
*		ИТОГО	42

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН. 1

Субъектом права на объект оценке является: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

5.3 Обременения оцениваемых прав

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на

¹ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

В соответствии с копиями свидетельств о государственной регистрации права предоставленной Заказчиком на объект оценки зарегистрированы обременения – доверительное управление.

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права -Доверительное управление имуществом управление. доверительное 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, то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением.

Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

5.4 Фотографии объекта оценки

Фасад и земельный участок

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок



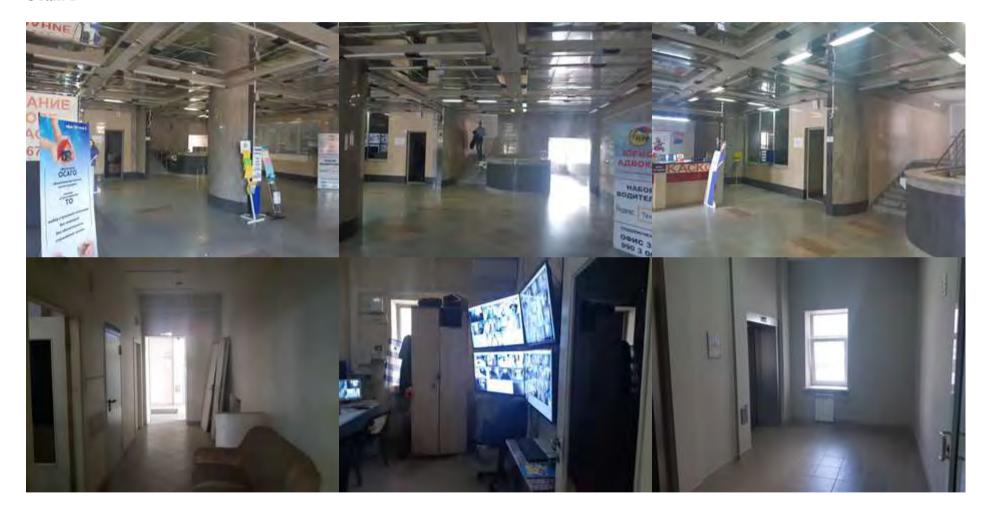
Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Этаж 1



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

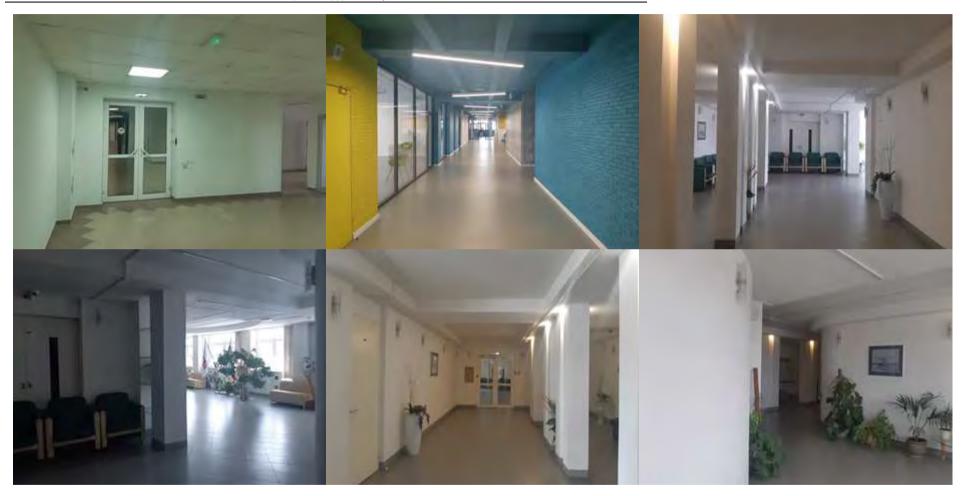
Этаж 2



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Этаж 3



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Этаж 4

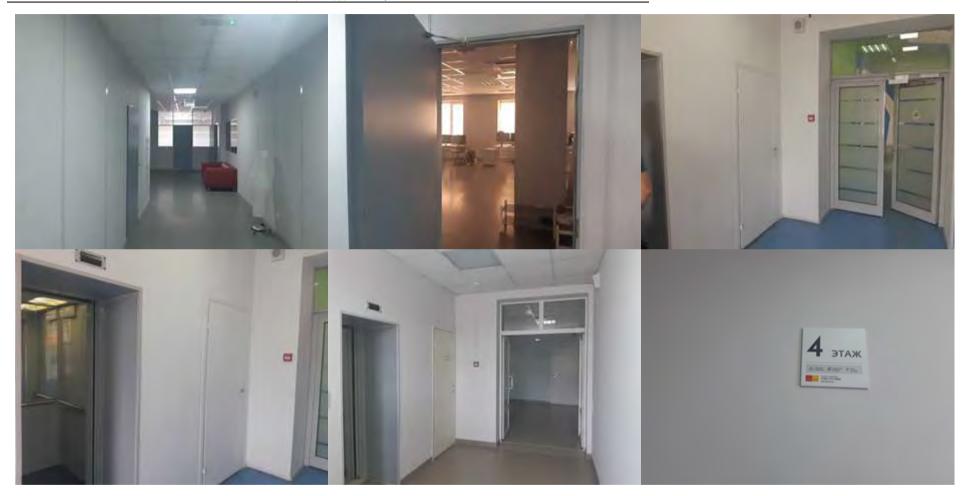


Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Этаж 5

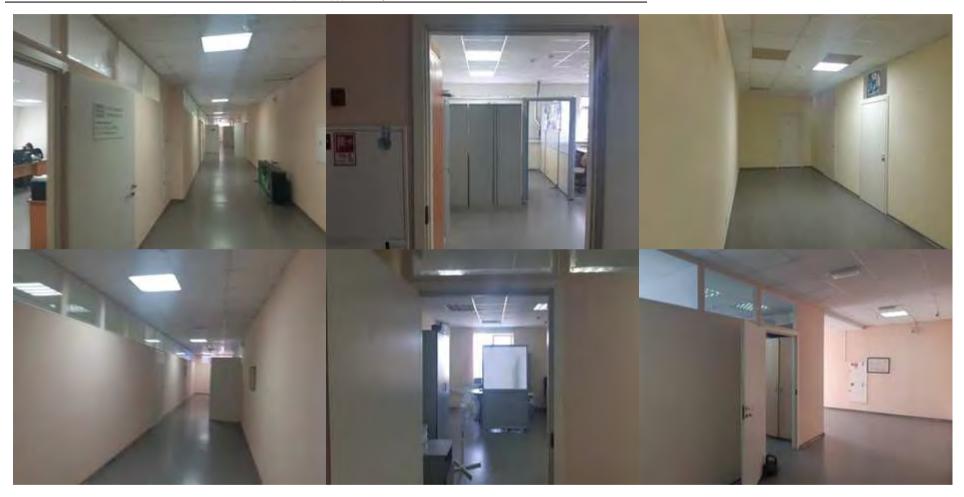


Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.



об оценке №800-105-07-0919-04 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь,	Оцениваемая площадь,	Описание	Выписка из ЕГРН
	,			кв.м.	кв.м.		
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	2 479,60	Нежилое помещение офисного назначения	17.09.2019 № 99/2019/284469341
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	2 321,40	Нежилое помещение офисного назначения	17.09.2019 № 99/2019/284469060
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	2 495,00	Нежилое помещение офисного назначения	17.09.2019 № 99/2019/284468853
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	2 061,00	Нежилое помещение офисного назначения	17.09.2019 № 99/2019/284469471
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	5 866,00	Земельный участок	17.09.2019 № 99/2019/284461589

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

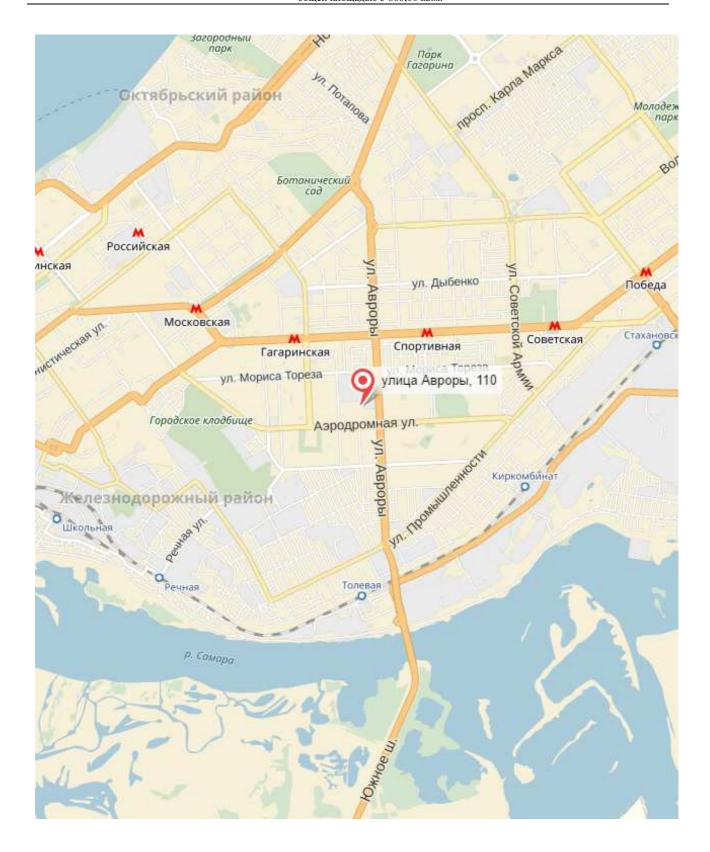
5.5.1 Местоположение на карте



Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.



Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваема я площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	2 479,60	Нежилое помещение офисного назначения	17.09.2019 № 99/2019/284469341	102 436 711,46
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	2 321,40	Нежилое помещение офисного назначения	17.09.2019 № 99/2019/284469060	95 901 186,48
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	2 495,00	Нежилое помещение офисного назначения	17.09.2019 № 99/2019/284468853	103 072 913,01
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	2 061,00	Нежилое помещение офисного назначения	17.09.2019 № 99/2019/284469471	85 143 596,68
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	5 866,00	Земельный участок	17.09.2019 № 99/2019/284461589	50 963 573,36

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Итого:				437 517 980,99

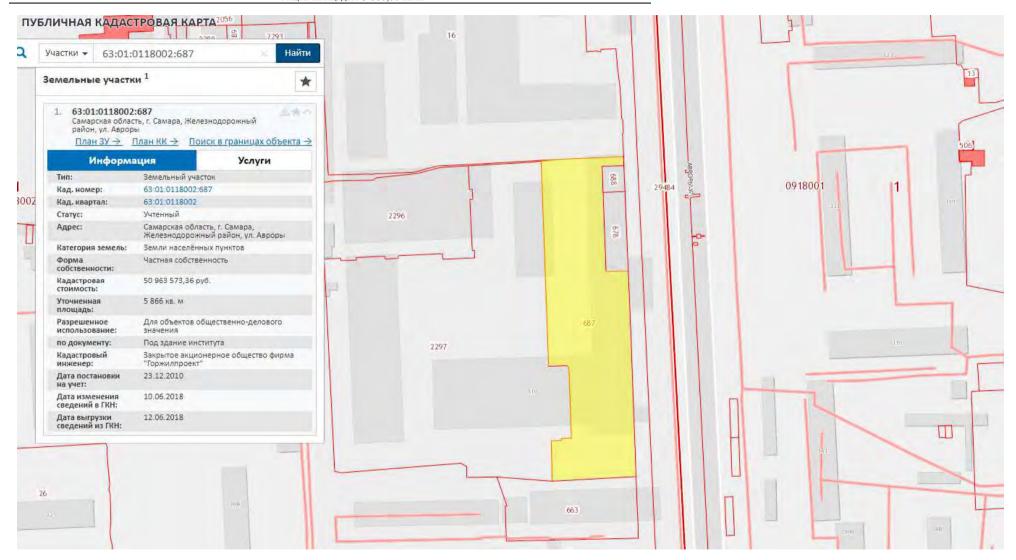
Источник информации: https://rosreestr.ru/wps/portal/

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.



Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

5.5.3 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

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

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

В этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в июне макроэкономическую информацию.

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

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Динамика промпроизводства, % год к году



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

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

> АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, Глава 6

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

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

Выпуск в добывающем сегменте в мае 2019 года оказался разнонаправленным: добыча нефти и газа увеличилась меньшими темпами, чем в предыдущие месяцы (+2,7% и 3,4% соответственно), в то время как объем добычи угля снизился (-1,7%). Это привело к тому, что по итогам января-мая рост добычи угля был нивелирован, а темпы роста добычи нефти и газа замедлились. Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим рост выпуска мяса скота (+6,3%), а также рыбы (6%), в то время как производство мяса домашней птицы сократилось в мае на 5,1%. По итогам пяти месяцев выпуск мяса скота вырос на 10,5% (+11,9% по итогам января-апреля), а мяса домашней птицы и рыбы – сократился (-5,2% и -1,8% соответственно; по итогам января-апреля 3,2% соответственно). снижение 5,3% Тенденция восстановления производства стройматериалов в мае продолжилась, по-прежнему за исключением производства кирпичей, которое упало на 4,1%. Вместе с этим, наиболее сильный рост показал объем выпуска бетона (+19,1%). В тяжелой промышленности динамика выпуска разнонаправленной. Следует отметить, что рост производства легковых **автомобилей** в апреле сменился снижением в мае (-6,1%), в то же время **выпуск грузовых** автотранспортных средств показал слабый рост на 0,7%. В остальном, динамика в тяжелой промышленности была невыдающейся: выпуск готового проката увеличился на 0.9%, **стальных труб** – сократился на 1%.

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 51,4%.

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.



Глава 6



Что касается прочих показателей банковского сектора в мае, то объем его активов составив 92.9 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым увеличился на 0,6%, организациям увеличился 65 (+0.2%). млрд руб. Объем розничного кредитования вырос на 255 млрд руб. (+1,6%). Таким образом, по состоянию на 1 июня 2019 года совокупный объем кредитов экономике составил 49,7 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне ожидаемого возвращения инфляции на уровень ниже 5% возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

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

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

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

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

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

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



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

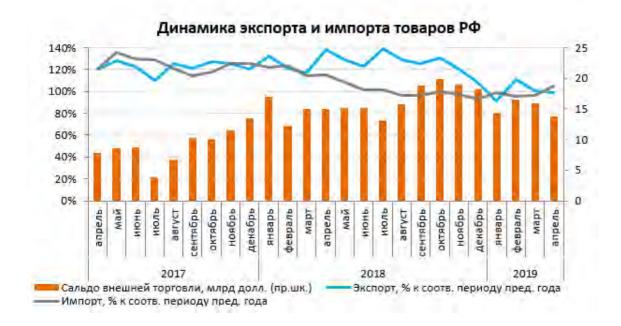
Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.



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

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

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

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

> АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, Глава 6

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 5 866,00 кв.м.

5.8%.. Наиболее сильное снижение экспорта произошло по позиции машины, оборудование и транспортные средства (-12,8%). Что касается импорта, то здесь не было значительных изменений по сравнению с ситуацией годом ранее, основные позиции импорта изменились в пределах 1-2%.

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

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

Выводы:

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

ОКБС ®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

• Товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%), товарный импорт — 77,6 млрд долл. (-1,0%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 60 млрд долл. (+1,4%);

• Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-мая 2019 года увеличилось на 3,8% до 48,7 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос в 1,9 раза и составил 35,2 млрд долл.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika dannye za iyun 2019/

Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок Объект оценки: общей площадью 5 866,00 кв.м.

6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

естественные: земельные участки: леса и многолетние насаждения; участки недр; водные объекты и т.п по объекты, завершённые происхождени искусственные: строительством (готовые к ю здания и эксплуатации) сооружения. незавершённые водные и строительством объекты воздушные суда. и т.п требующие ремонта или реконструкции жилая недвижимость Рынок недвижимости коммерческая недвижимость (офисные, торговые объекты, объекты сферы услуг) по назначению промышленая недвижимость (складские, промышленые объекты) объекты специального значения и другие объекты, не вошедшие в другие группы инвестиционная по типу использования операционная городская по на межселенных нахождению территориях на территории сельских поселений

Сегментирование рынка недвижимости

Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

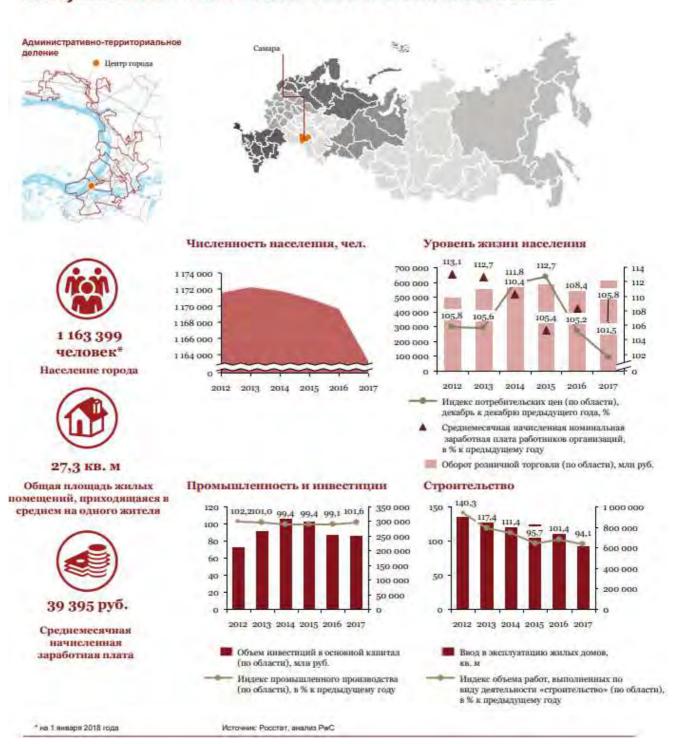
А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

6.3 Анализ рынка объекта оценки

Социально-экономическое положение



Источник: https://www.pwc.ru/ru/assets/avito/report-avito-samara-28052018.pdf

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 6

Объект оценки:

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Аренда офисных площадей: всеобщая стагнация и старт от 200 рублей

Дешево:

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

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

Дорого:

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

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

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

В среднем:

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

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

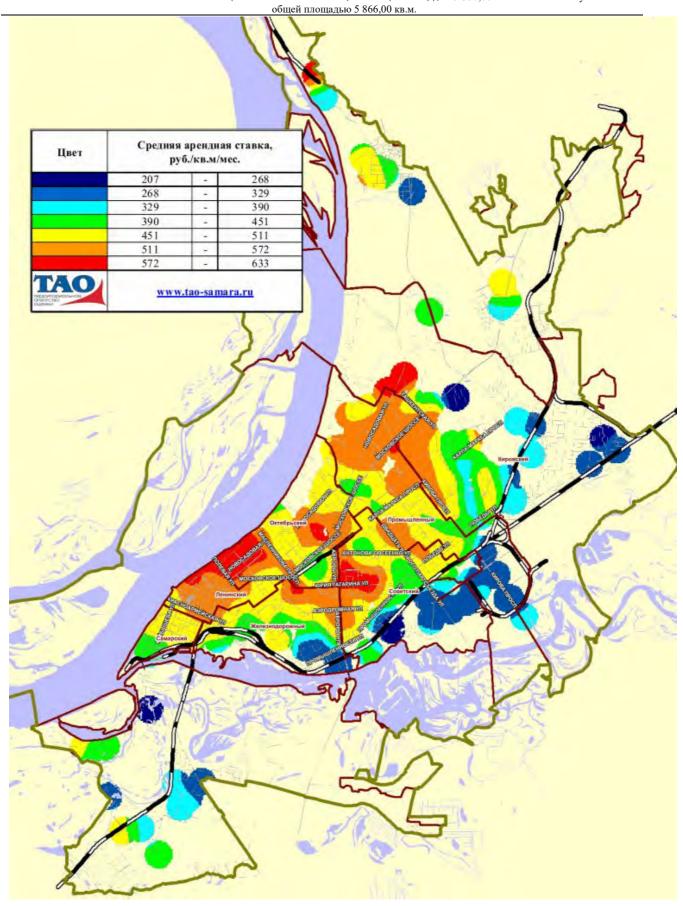
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Клиент:

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 6

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

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок



OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

Объект оценки: Нежилые помещения общей пло общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

Дешево:

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

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

Дорого:

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

В среднем:

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

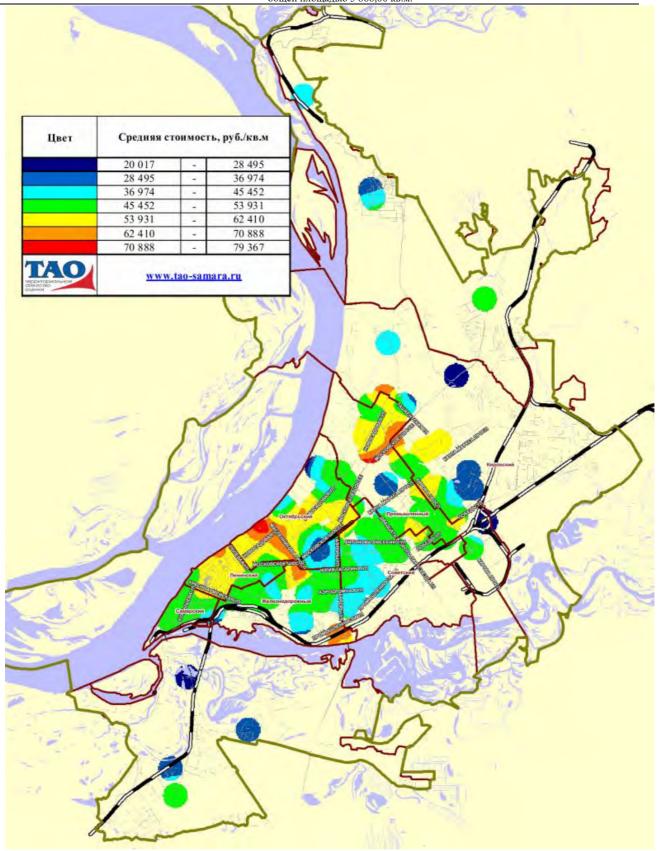
Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.



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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

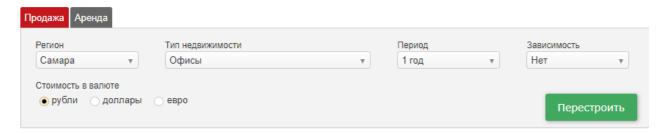
Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

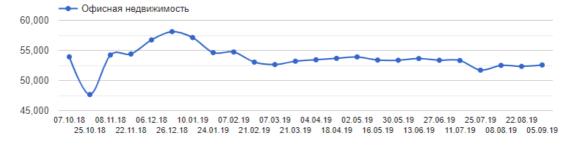
А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.



Рассчитываем по параметрам: Самара. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м²



Параметр Текущая стоимость		Изменение за период	Разброс цен (на 05.09.2019)	
Офисная недвижимость (м ²)	52 578 руб.	- 1 354 руб. За м ²	1 770 000 65 000 000 руб. за объект	

Источник: https://samara.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

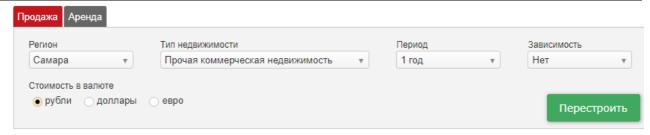
Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

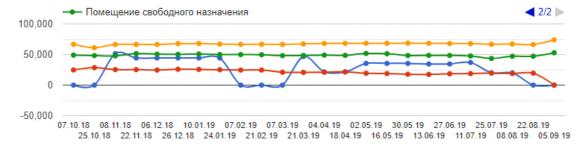
А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.



Рассчитываем по параметрам: Самара. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 05.09.2019)
Отдельно стоящие здания (м²)	0 руб.	+ 0 руб. За м ²	
Производственные помещения (м²)	0 руб.	- 24 762 руб. За м ²	
Торговые помещения и площади (м²)	73 904 руб.	+ 7 134 руб. За м ²	2 100 000 150 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м²)	52 900 руб.	+ 3 842 руб. За м ²	2 500 000 88 000 000 руб. за объект

Источник: https://samara.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 6

Объект оценки:

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

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

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

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

№,	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
п./п.						
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
8	Площадь, кв.м.	2 056,00	2 875,00	3 348,20	552,30	700,00
9	Стоимость, руб. с НДС	73 000 000,00	56 000 000,00	66 964 000,00	13 059 449,00	17 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	35 505,84	19 478,26	20 000,00	23 645,57	25 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	29 588,20	16 231,88	16 666,67	19 704,64	20 833,33

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

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

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
13	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/ sale/commercial/2090 35144/	https://samara.cian.r u/sale/commercial/2 00469474/	https://samara.cian.ru /sale/commercial/179 254864/	https://samara.cian.r u/sale/commercial/2 14454412/	https://samara.cian.ru /sale/commercial/198 658470/

Согласно п. 226 ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектаханалогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектованалогов 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.

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 20 000 руб. за один квадратный метр до 35 000 руб. за один квадратный метр для помещений офисного назначения.

Глава 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

Глава 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

• выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;

• формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

Критерии	Торговое	Офисное
Физическая осуществимость	ı	+
Юридическая допустимость	1	+
Экономическая целесообразность	-	+
Максимальная стоимость	-	+

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

Глава 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

№800-105-07-0919-04 Отчет об оценке

> МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ Глава 8

> > ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 5 866,00 кв.м.

МЕТОДОЛОГИЯ СТОИМОСТИ **НЕДВИЖИМОСТИ**

РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1 Общие понятия и определения

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

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

Полное право собственности

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Имущество (активы)

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

Недвижимое имущество определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая "вещь", которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.) включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)

Движимое имущество

Основные активы

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

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

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

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

Цена

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)

Стоимость

является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)

Затратный подход

совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, необходимых основанных на определении затрат, восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его (Стандарты оценки, обязательные к применению износа. субъектами оценочной деятельности).

Сравнительный подход

совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).

Доходный подход

совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).

Физический износ (обесценение)

потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. (*Межедународные стандарты оценки*).

Функциональное устаревание (обесценение) потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. (Международные стандарты оценки).

Экономическое устаревание потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. (Международные стандарты оценки).

Устранимое обесценение износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности

ОКБС ® Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
----------------	---

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Неустранимое обесценение

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

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

8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

8.2.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой

OKEC ®

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);

• цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);

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

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

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, дисконтирования должны отражать допущения, ставки совместимые присущими потокам денежных средств. Например, 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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

8.2.3 Затратный подход

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

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

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

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости (затрат на замещение) объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования проведению оценки» (ФСО $N_{\underline{0}}$ 1), утвержденного Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости $1 \, \mathrm{m}^2$ общей площади.

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

9.1 Объекты-аналоги – помещения офисного назначения

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
8	Площадь, кв.м.	2 056,00	2 875,00	3 348,20	552,30	700,00
9	Стоимость, руб. с НДС	73 000 000,00	56 000 000,00	66 964 000,00	13 059 449,00	17 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	35 505,84	19 478,26	20 000,00	23 645,57	25 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	29 588,20	16 231,88	16 666,67	19 704,64	20 833,33
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
13	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.r	https://samara.cian.ru	https://samara.cian.r	https://samara.cian.ru
		sale/commercial/2090	u/sale/commercial/2	/sale/commercial/179	u/sale/commercial/2	/sale/commercial/198
		<u>35144/</u>	00469474/	<u>254864/</u>	14454412/	<u>658470/</u>

^{*}Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов). По результатам проведенных телефонных интервью, земельный участок при совершении сделки освобождается от имеющихся строений.

ОКБС®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объ

ем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 168

Класс объектов	Aid	ивный рыно	OK .				
	Среднее	Доверительный интервал					
Цены предложений объектов							
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%				
2. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	9,8%	9,1%	10,4%				
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%				
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%				

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

В рамках данного отчета корректировка составит – 10,30%.

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов — Сентябрь 2019 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

Корректировка на местоположение объекта

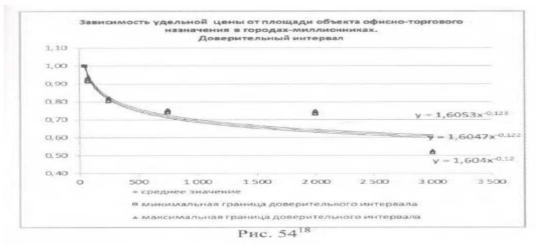
Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога.

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в непосредственной близости друг от друга, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 54, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.54.

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки. Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера

цены офисно-торговых			ана	DOL	
объектов		без отделки	требует космети- ческого ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремента	1.09	1	0,86	0,70
	среднее	1,27	1,15	*	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

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

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1066

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш.,	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		73 000 000	56 000 000	66 964 000	13 059 449	17 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 479,60	2 056,00	2 875,00	3 348,20	552,30	700,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		35 505,84	19 478,26	20 000,00	23 645,57	25 000,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		29 588,20	16 231,88	16 666,67	19 704,64	20 833,33
5	Среднее значение, руб./кв.м		20 604,94				
	Коэффициент вариации		26,16%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 588,20	16 231,88	16 666,67	19 704,64	20 833,33
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	Корректировка		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
	Корректировка ед. цены		-3 047,58	-1 671,88	-1 716,67	-2 029,58	-2 145,83
	Скорректированная ед. цена		26 540,62	14 560,00	14 950,00	17 675,06	18 687,50
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 540,62	14 560,00	14 950,00	17 675,06	18 687,50
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 540,62	14 560,00	14 950,00	17 675,06	18 687,50
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 540,60	14 560,00	14 950,00	17 675,10	18 687,50
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 540,60	14 560,00	14 950,00	17 675,10	18 687,50
12	Площадь, кв.м	2 479,60	2 056,0	2 875,0	3 348,2	552,3	700,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	у	0,6184	0,6327	0,6074	0,5962	0,7428	0,7216
	Корректировка		-2,26%	1,81%	3,72%	-16,75%	-14,30%
	Корректировка ед. цены		-599,82	263,54	556,14	-2 960,58	-2 672,31
	Скорректированная ед. цена		25 940,78	14 823,54	15 506,14	14 714,52	16 015,19
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка	,	0,00%	0,00%	27,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	4 186,66	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 940,78	14 823,54	19 692,80	14 714,52	16 015,19
	Среднее значение, руб./кв.м		18 237,37				
14	Коэффициент вариации		26,08%				
15	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	3	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-3 647,4	-1 408,3	3 026,1	-4 990,1	-4 818,1
17	Относительная величина внесенных корректировок		-10,27%	-7,23%	15,13%	-21,10%	-19,27%

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

		1,00	0,182	0,182	0,273	0,182	0,182
		25,64	5,495	5,495	3,663	5,495	5,495
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,143	0,214	0,214
19	Удельная стоимость		5 551,33	3 172,24	2 816,07	3 148,91	3 427,25
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	18 115,80					

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

9.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1067

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		73 000 000	56 000 000	66 964 000	13 059 449	17 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 321,40	2 056,00	2 875,00	3 348,20	552,30	700,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		35 505,84	19 478,26	20 000,00	23 645,57	25 000,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		29 588,20	16 231,88	16 666,67	19 704,64	20 833,33
5	Среднее значение, руб./кв.м		20 604,94				
	Коэффициент вариации		26,16%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 588,20	16 231,88	16 666,67	19 704,64	20 833,33
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	Корректировка		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
	Корректировка ед. цены		-3 047,58	-1 671,88	-1 716,67	-2 029,58	-2 145,83
	Скорректированная ед. цена		26 540,62	14 560,00	14 950,00	17 675,06	18 687,50
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 540,62	14 560,00	14 950,00	17 675,06	18 687,50
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 540,62	14 560,00	14 950,00	17 675,06	18 687,50
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 540,60	14 560,00	14 950,00	17 675,10	18 687,50
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 540,60	14 560,00	14 950,00	17 675,10	18 687,50
12	Площадь, кв.м	2 321,40	2 056,0	2 875,0	3 348,2	552,3	700,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	у	0,6234	0,6327	0,6074	0,5962	0,7428	0,7216
	Корректировка		-1,47%	2,63%	4,56%	-16,07%	-13,61%
	Корректировка ед. цены		-390,15	382,93	681,72	-2 840,39	-2 543,37
	Скорректированная ед. цена		26 150,45	14 942,93	15 631,72	14 834,71	16 144,13
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка	·	0,00%	0,00%	27,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	4 220,56	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 150,45	14 942,93	19 852,28	14 834,71	16 144,13
	Среднее значение, руб./кв.м		18 384,90				
14	Коэффициент вариации		26,08%				
15	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	3	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-3 437,8	-1 289,0	3 185,6	-4 869,9	-4 689,2
17	Относительная величина внесенных корректировок		-9,68%	-6,62%	15,93%	-20,60%	-18,76%

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

		1,00	0,182	0,182	0,273	0,182	0,182
		25,64	5,495	5,495	3,663	5,495	5,495
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,143	0,214	0,214
19	Удельная стоимость		5 596,20	3 197,79	2 838,88	3 174,63	3 454,84
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	18 262,34					

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

9.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1068

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		73 000 000	56 000 000	66 964 000	13 059 449	17 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 495,00	2 056,00	2 875,00	3 348,20	552,30	700,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		35 505,84	19 478,26	20 000,00	23 645,57	25 000,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		29 588,20	16 231,88	16 666,67	19 704,64	20 833,33
5	Среднее значение, руб./кв.м		20 604,94				
	Коэффициент вариации		26,16%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 588,20	16 231,88	16 666,67	19 704,64	20 833,33
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Скорректированная ед. цена		26 540,60	14 560,00	14 950,00	17 675,10	18 687,50
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
	Скорректированная ед.		26 540,62	14 560,00	14 950,00	17 675,06	18 687,50
	Корректировка Корректировка ед. цены		0,00%	0,0078	0,0078	0,0078	0,00
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки 0,00%	на дату оценки 0,00%	на дату оценки 0,00%	на дату оценки 0,00%	на дату оценки 0.00%
	Скорректированная ед. цена		26 540,62	14 560,00	14 950,00	17 675,06	18 687,50
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Скорректированная ед. цена		26 540,62	14 560,00	14 950,00	17 675,06	18 687,50
	Корректировка ед. цены		-3 047,58	-1 671,88	-1 716,67	-2 029,58	-2 145,83

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	Скорректированная ед. цена		26 540,60	14 560,00	14 950,00	17 675,10	18 687,50
12	Площадь, кв.м	2 495,00	2 056,0	2 875,0	3 348,2	552,3	700,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	у	0,6179	0,6327	0,6074	0,5962	0,7428	0,7216
	Корректировка		-2,34%	1,73%	3,64%	-16,81%	-14,37%
	Корректировка ед. цены		-621,05	251,89	544,18	-2 971,18	-2 685,39
	Скорректированная ед. цена		25 919,55	14 811,89	15 494,18	14 703,92	16 002,11
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	27,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	4 183,43	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 919,55	14 811,89	19 677,61	14 703,92	16 002,11
	Среднее значение, руб./кв.м		18 223,02				
14	Коэффициент вариации		26,07%				
15	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	3	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-3 668,7	-1 420,0	3 010,9	-5 000,7	-4 831,2
17	Относительная величина внесенных корректировок		-10,33%	-7,29%	15,05%	-21,15%	-19,32%
		1,00	0,182	0,182	0,273	0,182	0,182

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

		25,64	5,495	5,495	3,663	5,495	5,495
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,143	0,214	0,214
19	Удельная стоимость		5 546,78	3 169,74	2 813,90	3 146,64	3 424,45
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	18 101,51					

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

9.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1063

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		73 000 000	56 000 000	66 964 000	13 059 449	17 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 061,00	2 056,00	2 875,00	3 348,20	552,30	700,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		35 505,84	19 478,26	20 000,00	23 645,57	25 000,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		29 588,20	16 231,88	16 666,67	19 704,64	20 833,33
5	Среднее значение, руб./кв.м		20 604,94				
	Коэффициент вариации		26,16%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		29 588,20	16 231,88	16 666,67	19 704,64	20 833,33
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	Корректировка		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
	Корректировка ед. цены		-3 047,58	-1 671,88	-1 716,67	-2 029,58	-2 145,83
	Скорректированная ед. цена		26 540,62	14 560,00	14 950,00	17 675,06	18 687,50
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 540,62	14 560,00	14 950,00	17 675,06	18 687,50
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 540,62	14 560,00	14 950,00	17 675,06	18 687,50
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, Аэродромная ул., 45
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 540,60	14 560,00	14 950,00	17 675,10	18 687,50
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 540,60	14 560,00	14 950,00	17 675,10	18 687,50
12	Площадь, кв.м	2 061,00	2 056,0	2 875,0	3 348,2	552,3	700,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	у	0,6325	0,6327	0,6074	0,5962	0,7428	0,7216
	Корректировка		-0,03%	4,13%	6,09%	-14,85%	-12,35%
	Корректировка ед. цены		-7,96	601,33	910,46	-2 624,75	-2 307,91
	Скорректированная ед. цена		26 532,64	15 161,33	15 860,46	15 050,35	16 379,59
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка	,	0,00%	0,00%	27,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	4 282,32	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		26 532,64	15 161,33	20 142,78	15 050,35	16 379,59
	Среднее значение, руб./кв.м		18 653,34				
14	Коэффициент вариации		26,08%				
15	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	3	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-3 055,6	-1 070,6	3 476,1	-4 654,3	-4 453,7
17	Относительная величина внесенных корректировок		-8,61%	-5,50%	17,38%	-19,68%	-17,81%

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

		1,00	0,182	0,182	0,273	0,182	0,182
		25,64	5,495	5,495	3,663	5,495	5,495
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,143	0,214	0,214
19	Удельная стоимость		5 677,98	3 244,52	2 880,42	3 220,77	3 505,23
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	18 528,92					

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

9.2.5 Стоимость земельного участка

Ввиду наличия земельного участка расположенного под зданием и для целей настоящего отчета необходимо определить долю стоимости приходящуюся на земельный участок.

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

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 эту юридическую взаимосвязь участники рынка (покупатели продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки.

Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

По данным портала СтатРиелт (statrielt.ru) доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости составляет:

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Nº	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0.11	0,23	0,17
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в.т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,39	0,25
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,22	0,16

Источник информации: портал СтатРиелт (statrielt.ru)

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

9.2.6 Расчет стоимости объектов оценки

№ п/ п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	18 115,80	44 919 937,68
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	18 262,34	42 394 196,08
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	18 101,51	45 163 267,45
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	18 528,92	38 188 104,12
						170 665 505,33
	Доля стоимости земе.	льного участка в стои	мости комплекса недви	жимости		0,17

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Земельный участок	63:01:0118002:687	5 866,00	1,0000	5 866,00	29 013 135,91

Источник информации: расчет Оценщика

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

9.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/ п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	18 115,80	2 479,60	44 919 937,68
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	18 262,34	2 321,40	42 394 196,08
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	18 101,51	2 495,00	45 163 267,45
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	18 528,92	2 061,00	38 188 104,12
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	7 149,16	5 866,00	29 013 135,91
	Итого:						199 678 641,24

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 сентября 2019 года без НДС составляет: 199 678 641,24 руб. (Сто девяносто девять миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч шестьсот сорок один рубль двадцать четыре копейки)

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

10.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк65	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 2к2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
8	Площадь, кв.м.	1 455,10	2 500,00	2 200,00	1 000,00	1 696,10
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	6 000,00	5 702,00	6 000,00	5 400,00	3 241,00
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	5 000,00	4 751,67	5 000,00	4 500,00	2 700,83
11	Состав арендной ставки	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Без отделки
13	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/r	https://samara.cian.ru/r	https://samara.cian.ru/
		/rent/commercial/200	rent/commercial/2005	ent/commercial/19403	ent/commercial/19024	rent/commercial/1900
		<u>589175/</u>	<u>89158/</u>	<u>4176/</u>	<u>9378/</u>	<u>93929/</u>

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

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

ОКБС®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

В рамках данного Отчета поправка составит минус 9,2%



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

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов –Март 2019 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

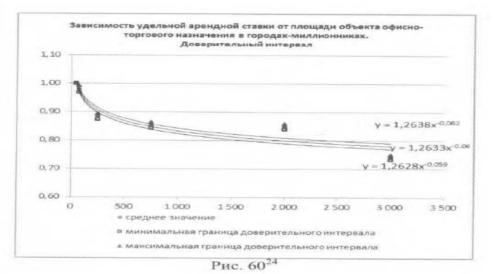
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 60, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис. 60.

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки. Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера

арендны	в ставки офисно-		ана	mor	
торговых объектав		без отделки	требует космети- ческого ремонта	среднее	отделка "люкс"
оденки объека	без отделки	1	0,91	0.78	0.64
	требует косметического	1,10	1	0,86	0,70
	среднее	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	7

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

Корректировка на состав арендной ставки

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

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

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 167, доля коммунальных расходов составляет 8%.

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1066

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк65	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 2к2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		6 000	5 702	6 000	5 400	3 241
3	Площадь объекта, кв.м	2 479,60	1 455,10	2 500,00	2 200,00	1 000,00	1 696,10
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС		5 000,00	4 751,67	5 000,00	4 500,00	2 700,83
	Состав арендной ставки		Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги
	Доля коммунальных расх	кодов	400,00	380,13	400,00	360,00	216,07
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		4 600,00	4 371,54	4 600,00	4 140,00	2 484,76
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 039,26				
	Коэффициент вариации		22,03%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 600,00	4 371,54	4 600,00	4 140,00	2 484,76
7	Условия сделки (корректировка на	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	торг)						
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-423,20	-402,18	-423,20	-380,88	-228,60
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,36	4 176,80	3 759,12	2 256,16
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,36	4 176,80	3 759,12	2 256,16
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,36	4 176,80	3 759,12	2 256,16
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк65	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 2к2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,40	4 176,80	3 759,10	2 256,20
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

ОКБС®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,40	4 176,80	3 759,10	2 256,20
12	Площадь, кв.м	2 479,60	1 455,1	2 500,0	2 200,0	1 000,0	1 696,1
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	у	0,7904	0,8161	0,7900	0,7961	0,8347	0,8086
	Корректировка		-3,15%	0,05%	-0,72%	-5,31%	-2,25%
	Корректировка ед. цены		-131,57	1,98	-30,07	-199,61	-50,76
	Скорректированная ед. цена		4 045,23	3 971,38	4 146,73	3 559,49	2 205,44
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Без отделки				
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	28,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	617,52
	Скорректированная ед. цена		4 045,23	3 971,38	4 146,73	3 559,49	2 822,96
	Среднее значение, руб./кв.м		3 709,16				
14	Коэффициент вариации		14,65%				
15	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	2	2	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-554,8	-400,2	-453,3	-580,5	338,2

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

17	Относительная величина внесенных корректировок		-11,10%	-8,42%	-9,07%	-12,90%	12,52%
		1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,273
		25,64	5,495	5,495	5,495	5,495	3,663
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
19	Удельная стоимость		865,68	849,88	887,40	761,73	403,68
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 768,37					

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1067

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк65	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 2к2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		6 000	5 702	6 000	5 400	3 241
3	Площадь объекта, кв.м	2 321,40	1 455,10	2 500,00	2 200,00	1 000,00	1 696,10
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС		5 000,00	4 751,67	5 000,00	4 500,00	2 700,83
	Состав арендной ставки		Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги
	Доля коммунальных расх	одов	400,00	380,13	400,00	360,00	216,07
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		4 600,00	4 371,54	4 600,00	4 140,00	2 484,76
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 039,26				
	Коэффициент вариации		22,03%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 600,00	4 371,54	4 600,00	4 140,00	2 484,76
7	Условия сделки (корректировка на	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	торг)						
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-423,20	-402,18	-423,20	-380,88	-228,60
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,36	4 176,80	3 759,12	2 256,16
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,36	4 176,80	3 759,12	2 256,16
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,36	4 176,80	3 759,12	2 256,16
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк65	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 2к2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,40	4 176,80	3 759,10	2 256,20
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

ОКБС®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,40	4 176,80	3 759,10	2 256,20
12	Площадь, кв.м	2 321,40	1 455,1	2 500,0	2 200,0	1 000,0	1 696,1
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	у	0,7935	0,8161	0,7900	0,7961	0,8347	0,8086
	Корректировка		-2,77%	0,44%	-0,33%	-4,94%	-1,87%
	Корректировка ед. цены		-115,70	17,47	-13,78	-185,70	-42,19
	Скорректированная ед. цена		4 061,10	3 986,87	4 163,02	3 573,40	2 214,01
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Без отделки				
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	28,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	619,92
	Скорректированная ед. цена		4 061,10	3 986,87	4 163,02	3 573,40	2 833,93
	Среднее значение, руб./кв.м		3 723,66				
14	Коэффициент вариации		14,65%				
15	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	2	2	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-538,9	-384,7	-437,0	-566,6	349,2

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

17	Относительная величина внесенных корректировок		-10,78%	-8,10%	-8,74%	-12,59%	12,93%
		1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,273
		25,64	5,495	5,495	5,495	5,495	3,663
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
19	Удельная стоимость		869,08	853,19	890,89	764,71	405,25
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 783,12					

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1068

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк65	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 2к2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		6 000	5 702	6 000	5 400	3 241
3	Площадь объекта, кв.м	2 495,00	1 455,10	2 500,00	2 200,00	1 000,00	1 696,10
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС		5 000,00	4 751,67	5 000,00	4 500,00	2 700,83
	Состав арендной ставки		Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги
	Доля коммунальных расх	содов	400,00	380,13	400,00	360,00	216,07
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		4 600,00	4 371,54	4 600,00	4 140,00	2 484,76
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 039,26				
	Коэффициент вариации		22,03%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 600,00	4 371,54	4 600,00	4 140,00	2 484,76
7	Условия сделки (корректировка на	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	торг)						
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-423,20	-402,18	-423,20	-380,88	-228,60
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,36	4 176,80	3 759,12	2 256,16
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,36	4 176,80	3 759,12	2 256,16
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,36	4 176,80	3 759,12	2 256,16
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк65	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 2к2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,40	4 176,80	3 759,10	2 256,20
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

ОКБС®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,40	4 176,80	3 759,10	2 256,20
12	Площадь, кв.м	2 495,00	1 455,1	2 500,0	2 200,0	1 000,0	1 696,1
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	у	0,7901	0,8161	0,7900	0,7961	0,8347	0,8086
	Корректировка		-3,19%	0,01%	-0,75%	-5,34%	-2,29%
	Корректировка ед. цены		-133,24	0,40	-31,33	-200,74	-51,67
	Скорректированная ед. цена		4 043,56	3 969,80	4 145,47	3 558,36	2 204,53
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Без отделки				
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	28,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	617,27
	Скорректированная ед. цена		4 043,56	3 969,80	4 145,47	3 558,36	2 821,80
	Среднее значение, руб./кв.м		3 707,80				
14	Коэффициент вариации		14,65%				
15	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	2	2	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-556,4	-401,7	-454,5	-581,6	337,0

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

17	Относительная		-11,13%	-8,45%	-9,09%	-12,92%	12,48%
	величина внесенных						
	корректировок						
		1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,273
		25,64	5,495	5,495	5,495	5,495	3,663
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
19	Удельная стоимость		865,32	849,54	887,13	761,49	403,52
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 767,00					

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

10.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1063

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк65	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 2к2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		6 000	5 702	6 000	5 400	3 241
3	Площадь объекта, кв.м	2 061,00	1 455,10	2 500,00	2 200,00	1 000,00	1 696,10
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС		5 000,00	4 751,67	5 000,00	4 500,00	2 700,83
	Состав арендной ставки		Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги	Включены ком. услуги
	Доля коммунальных расх	одов	400,00	380,13	400,00	360,00	216,07
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		4 600,00	4 371,54	4 600,00	4 140,00	2 484,76
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 039,26				
	Коэффициент вариации		22,03%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 600,00	4 371,54	4 600,00	4 140,00	2 484,76

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
	Корректировка ед. цены		-423,20	-402,18	-423,20	-380,88	-228,60
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,36	4 176,80	3 759,12	2 256,16
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,36	4 176,80	3 759,12	2 256,16
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,36	4 176,80	3 759,12	2 256,16
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожн ый р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожн ый, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк65	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 2к2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,40	4 176,80	3 759,10	2 256,20
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

ОКБС®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 176,80	3 969,40	4 176,80	3 759,10	2 256,20
12	Площадь, кв.м	2 061,00	1 455,1	2 500,0	2 200,0	1 000,0	1 696,1
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	у	0,7992	0,8161	0,7900	0,7961	0,8347	0,8086
	Корректировка		-2,07%	1,16%	0,39%	-4,25%	-1,16%
	Корректировка ед. цены		-86,46	46,05	16,29	-159,76	-26,17
	Скорректированная ед. цена		4 090,34	4 015,45	4 193,09	3 599,34	2 230,03
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Без отделки				
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	28,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	624,41
	Скорректированная ед. цена		4 090,34	4 015,45	4 193,09	3 599,34	2 854,44
	Среднее значение, руб./кв.м		3 750,53				
14	Коэффициент вариации		14,65%				
15	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	2	2	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-509,7	-356,1	-406,9	-540,7	369,7

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

17	Относительная величина внесенных корректировок		-10,19%	-7,49%	-8,14%	-12,02%	13,69%
		1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,273
		25,64	5,495	5,495	5,495	5,495	3,663
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
19	Удельная стоимость		875,33	859,31	897,32	770,26	408,18
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 810,40					

№800-105-07-0919-04 Отчет об оценке

> ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ Глава 10

> > ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 5 866,00 кв.м.

10.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

10.4 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

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

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.)в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 74

	Офисно-торговые объек	не 5 лет (2019-2	2024 гг.). назначения и с	
Nº	Город	AND RESIDENCE AND ADDRESS OF THE PARTY OF TH	Расширенный	интервал
1	Ростов-на-Дону	2,4%	0,6%	4,2%
2	Краснодар	3,1%	1,4%	4,8%
3	Москва	-	-	
4	Уфа	3,2%	1,9%	4,5%
5	Красноярск	-	-	
6	Екатеринбург	3,2%	1,1%	5,2%
7	Ставрополь		-	
8	Новосибирск			
9	Тула	3,0%	1,1%	4,9%
10	Санкт-Петербург	2,7%	1,2%	4,1%
11	Саратов	4,7%	3,4%	5,9%
12	Хабаровск	2,9%	1,3%	4,4%
13	Иркутск	3,2%	1,9%	4,4%
14	Челябинск	3.3%	1,6%	5,0%
15	Самара	2,7%	1,0%	4,4%
16	Московская область	-	-	

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

№800-105-07-0919-04 Отчет об оценке

> ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ Глава 10

> > ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

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

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

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 5 Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Город Ростов-на-Дону	Среднее значение 10,8%	Расширенный интервал		
			6,2%	15,4%	
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%	
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%	
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%	
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%	
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%	
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%	
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%	
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%	
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%	
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%	
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%	
13		10,8%	6,1%	15,5%	
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%	
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%	
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%	
17	Барнаул	11.6%	7.0%	16.2%	

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

10.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения;

налог на недвижимость (имущество);

расходы на страхование;

расходы на замещение.

переменные:

премия за управление;

прочие услуги;

инвестиционные вложения.

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

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

1. Фундаменты:

- 1.1. Планировка территории вокруг здания.
- 1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с возобновлением до 20% общей ее площади.
- 1.3. Замена отдельных кирпичей в ограждении внешних приямков вокруг подвальных помещений.
- 1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помешений.
- 1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
- 1.6. Ремонт лицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицовывающих поверхностей.
- 1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.
 - 2. Стены и колонны:
- 2.1. Установка на растворе отдельных ослабленных (выпавших) кирпичей.
- 2.2. Расшивка раствором мелких трещин в кирпичных стенах.
- 2.3. Возобновление защитного слоя бетона железобетонных конструкций и панелей.
- 2.4. Очистка и тщательная шпаклевка вертикальных и горизонтальных швов крупноблочных и крупнопанельных стен в местах проникновения атмосферной влаги.
- 2.5. Установка защитных уголков на кирпичных и бетонных колоннах.

OKEC ®

№800-105-07-0919-04 Отчет об оценке

> ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ Глава 10

> > ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 5 866,00 кв.м.

3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и просветов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.
- 3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.
- 3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.
 - 4. Кровли и покрытия:
- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
- 4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.
- 4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.
- 4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.
- 4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
- 4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.
- 4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.
- 4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.
- 4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.
- 4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.
- 4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.
 - 5. Перекрытия и полы:
- 5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).
- 5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей плошали).
- 5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных
- 5.4. Уплотнение дощатых полов.
- 5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.
- 5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.
- 5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.
- 5.8. Ремонт цементных плинтусов.
- 5.9 Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.
 - 6. Окна, двери и ворота:
- 6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
- 6.2. Ремонт форточек.
- 6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

- 6.5. Закладка трещин под подоконниками.
- 6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.
- 6.7. Утепление входных дверей и ворот.
- 6.8. Установка пружин на внешние двери.
 - 7. Всходы и крыльца:
- 7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных всходах, лестничных площадках и в пандусах.
- 7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.
 - 8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:
- 8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).
- 8.2. Замена облицовки стен (до 10% общей площади облицовывающей поверхности).
- 8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.
 - 9. Фасады:
- 9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовывающей поверхности).
- 9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).
- 9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.
- 9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.
- 9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.
 - 10. Центральное отопление:
- 10.1. Промытие трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).
- 10.2. Регулировка системы центрального отопления.
- 10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаек и др.
- 10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.
- 10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.
- 10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.
- 10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.
- 10.8. Покраска трубопроводов и приборов.
 - 11. Вентиляция:
- 11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.
- 11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.
- 11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

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

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

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

Включают расходы:

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

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

NΩ	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.	Торговые помещения и здания	0,20	0,36	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0.35	0,27
3	Складские помещения и здания	0.14	0,29	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	0,22

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,27 как среднее значение.

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

10.7 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

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

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

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

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки обружения, плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Производственные помещения и здания	0,10	0,15	0,19

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-милионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой индвижимости малых и крупных городов, районных центров Субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 10,00% как среднее значение.

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

10.8 Определение ставки дисконтирования

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

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

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.)в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 74

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

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,7%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 12,70%.

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

10.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 2479,6 кв.м.	2 479,60	2 479,60	2 479,60	2 479,60	2 479,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 768,37	3 870,12	3 974,61	4 081,92	4 192,13
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 2321,4 кв.м.	2 321,40	2 321,40	2 321,40	2 321,40	2 321,40
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 783,12	3 885,26	3 990,16	4 097,89	4 208,53
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 2495,0 кв.м.	2 495,00	2 495,00	2 495,00	2 495,00	2 495,00
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 767,00	3 868,71	3 973,17	4 080,45	4 190,62
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 2061,0 кв.м.	2 061,00	2 061,00	2 061,00	2 061,00	2 061,00
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 810,40	3 913,28	4 018,94	4 127,45	4 238,89
Потенциальный валовой доход в год, руб.	35 378 084,42	36 333 293,65	37 314 294,87	38 321 767,88	39 356 436,28
Потери при сборе арендной платы, руб.	4 103 857,79	4 214 662,06	4 328 458,20	4 445 325,07	4 565 346,61
Действительный валовой доход, руб.	31 274 226,63	32 118 631,59	32 985 836,67	33 876 442,81	34 791 089,67
Постоянные расходы, руб., в том числе:	8 444 041,19	8 672 030,53	8 906 175,90	9 146 639,56	9 393 594,21
Операционные расходы	8 444 041,19	8 672 030,53	8 906 175,90	9 146 639,56	9 393 594,21
Инвестиции на текущий ремонт здания	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход, руб.	22 830 185	23 446 601	24 079 661	24 729 803	25 397 495

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	12,70%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,942	0,836	0,742	0,658	0,620
Текущая стоимость денежного потока, руб.	21 506 034	19 601 358	17 867 108	16 272 210	
Сумма текущих стоимостей	75 246 710,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	253 974 950,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	157 464 469,00				
Сумма текущих стоимостей	232 711 179,00				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	232 711 179,00				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно	232 710 000,00				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 18 сентября 2019 года без НДС составляет:

232 710 000,00 руб. (Двести тридцать два миллиона семьсот десять тысяч рублей 00 копеек)

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

10.10 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	199 678 641,24	0,5	99 839 320,62
Доходный	232 710 000,00	0,5	116 355 000,00
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			216 194 320,62
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно			216 194 000,00

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

> Глава 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 5 866,00 кв.м.

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объектов оценки был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и доходный подход с последующей корректировкой на особенности фактического использования объектов оценки, от использования затратного подхода в Отчете представлен обоснованный отказ.

Таблица 11-1Расчет итоговой согласованной справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС округленно
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	2479,6	49 603 000,00
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	2321,4	46 438 000,00
3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	2495	49 911 000,00

OKEC ®

Клиент

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

Отчет об оценке

№800-105-07-0919-04

Глава 11

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	2061	41 229 000,00
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	5866	29 013 000,00
	Итого:					216 194 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 18 сентября 2019 года составляет округленно без НДС округленно:

216 194 000,00 руб. (Двести шестнадцать миллионов сто девяносто четыре тысячи рублей ноль копеек)

Оценщик

_/Филатов В.Д./

Филатов В.Д./

Генеральный директор OOO «ОКБС»

18 сентября 2019 года

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок

общей площадью 5 866,00 кв.м.

12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 18 сентября 2019 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-07-0919-04 от 18 сентября 2019 года.

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 18 сентября 2019 года без НДС округленно составляет:

216 194 000,00 руб. (Двести шестнадцать миллионов сто девяносто четыре тысячи рублей ноль копеек)

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС округленно
1	Нежилое помещение, этаж №3	63:01:0118002:1066	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11	2 479,60	2479,6	49 603 000,00
2	Нежилое помещение, этаж №4	63:01:0118002:1067	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12	2 321,40	2321,4	46 438 000,00

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

Глава 12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

3	Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1	63:01:0118002:1068	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13	2 495,00	2495	49 911 000,00
4	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	63:01:0118002:1063	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8	2 061,00	2061	41 229 000,00
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры	5 866,00	5866	29 013 000,00
	Итого:				0	216 194 000,00

Оценщик

Генеральный директор OOO «OKEC»

√Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

18 сентября 2019 года

OKEC ® Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»

Отчет об оценке №800-105-07-0919-04

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И Глава 13

МАТЕРИАЛОВ.

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 5 866,00 кв.м.

13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Справочника оценщика недвижимости 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2018» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №24, 2019 под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. -М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства AK&M 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 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/).

ОКБС® Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»

> Отчет об оценке №800-105-07-0919-04 Глава 14 ПРИЛОЖЕНИЯ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

14 ПРИЛОЖЕНИЯ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

25.07.2019 № 07-05000 Mg Ha № 6/H OT 23.07.2019 Генеральному директору ООО «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000 ОКБС (ООО)

ВЫПИСКА из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Врио начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

Жи Н.В. Щербакова

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



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ **ОРГАНИЗАЦИЯ** ОЦЕНЩИКОВ











http://sroarmo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА 3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

ИНН 772375339166

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.



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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

Генеральный директор НП «АРМО»

Е.В. Петровская





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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.05.2019 Nº42-05/19

является членог	Рилатов Владимир Дмит	риевич (Ф.И.О. оценщика)
является членог		
является членог		
A CCOLUANIUM D	и Некоммерческого парт	нерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ассоциации Р	ОССИЙСКИХ МАГИСТРО	В ОЦЕНКИ» и включен (a) в реестр оценщиков
26.05.2008 г.	за регистрационным №	2 1334 ии членства в саморегулируемой организации оценщиков)
	(cocyclini o nami	m market by a compact printing and a special control of
Право осуществ	ление оценочной деятел	льности не приостановлено
	(сведения о приост	тановлении права осуществления оценочной деятельности)
Наличие лисциг	ллинарных взысканий (за	Нет
A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	а) года) с указанием	
	шение требований по	
	о информации и уплате нарушения в отчетах	
TV - William - Committee		сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)
Данные сведен	ия предоставлены по сос	тоянию на 17.05.2019
Пата составлени	40 BURNOWN 17 OF 2010	
цата составлени	ия выписки 17.05.2019	
		THE PCTBO RAMEYOR THE PCTBO
Руководител	ь Департамента единого	реестра и контроля М.А. Власова
		POCCHIPATION POB
		The same of the sa
		1 2



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»

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

Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03

2. СТРАХОВШИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального

банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь

подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной

деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к

Страхователь

Страховщик



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

- 5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
- 5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

- 6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

- 7.1. С «25» сентября 2016 года по «24» сентября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

- 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
- 9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
- 9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. 9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
- 9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

2

11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

Страхователь

Страховщик



(ЛИМИТ **ОТВЕТСТВЕННОСТИ** СТРАХОВЩИКА):

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

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франциза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

-первый платеж - в размере 46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей в срок по 10.10.2016г. -второй платеж - в размере 46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей в срок по 10.10.2017г. -третий платеж - в размере 46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей в срок по 10.10.2018г. -четвертый платеж - в размере 46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей в срок по 10.10.2019г. -пятый платеж - в размере 46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей в срок по 10.10.2020г.

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

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

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

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

настоящему Полису.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ договора:

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

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

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

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

Страхователь

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

		аны в реквизитах сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОКБС» ОТ Страхователя: (Тенеральный виректор в измене В.Д., фействующий на основа	нии Устава).	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика: (Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., фействующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)
Страуораталь	3	Страховщик



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Филатов Владимир Дмитриевич

Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор.

Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ

№ 0928 от 23.09.2015 г.).

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь

подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба

заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления

ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были

понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).

9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франциза не установлена

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 11.1. 100.000,- (Сто тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

160



No 31

- заведующий секторо

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриев

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Заместитель начальника отделя

Верховский А.В., действующий по основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г

2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

N₂ 002174-1

_« 19 _» января

2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от «19 » января

20 18 _{Γ. №} 42

Директор

А.С. Бункин

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



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

 $N_{\underline{0}}$ 007079-3

« 26 _» марта

20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 26 _» марта

20 18 r. № 56

Директор

А.С. Бункин

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



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

N_☉ 015307-2

20 18 r.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

Директор

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



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок					
		(вид объекта в	недвижимости)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела	<u>1</u> :	_: Всего разделов: Всего листов вып		пистов выписки:
17.09.2019 № 99/2019/284461589					
Кадастровый номер:			63:01:0118002:687		
		,			
Номер кадастрового квартала:	63:01:0118002				
Дата присвоения кадастрового номер	a:	23.12.2010			
Ранее присвоенный государственный	учетный номер:	данные отсутст	гвуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры				
Площадь:	5866 +/- 26кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.:		50963573.36			
Кадастровые номера расположенных участка объектов недвижимости:	в пределах земельного	данные отсутст	гвуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		63:01:0118002:679			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недви предприятия как имущественного ком					
_					
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		
полное наименование д	подпись инициалы, фамилия			инициалы, фамилия	

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

(вид объекта і	(вид объекта недвижимости)		
<u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
	63:01:0118002:687		
Земли населён	ных пунктов		
Под здание инс	ститута		
данные отсутст	гвуют		
данные отсутст	гвуют		
_	данные отсутствуют		
данные отсутс	гвуют		
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
T			
		ФГИС ЕГРН	
	подпись	инициалы, фамилия	
	Земли населён Под здание ино данные отсутст	Всего разделов:	

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

Земельный участок						
	(вид объекта недвижимости)					
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела _1	<u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
17.09.2019 № 99/2019/284461589						
Кадастровый номер:			63:01:0118002:687			
		1				
Условный номер земельного участка:		данные отсутст	гвуют			
Сведения о принятии акта и (или) закл предусматривающих предоставление и земельным законодательством исполни государственной власти или органом м самоуправления находящегося в госуд муниципальной собственности земель строительства наемного дома социаль- или наемного дома коммерческого исп	данные отсутст	гвуют				
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 отсутст	гвуют			
Сведения о том, что земельный участо или земельного участка, государствени которые не разграничена:	данные отсутствуют					
Сведения о наличии земельного спора границ земельных участков:	о местоположении	данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимос	ти:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.				
Получатель выписки:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817				
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

Земельн	ый участок				
		(вид объекта не;	вижимос	ги)	
Лист №	Раздела <u></u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Зсего	разделов:	Всего листов выписки:
17.09.20	19 № 99/2019/284461	589			
Кадастро	вый номер:	(53:01:	0118002:687	
	. ,			Владельцы инв	вестиционных паев Закрытого паевого
1. Прав	ообладатель (правооблад	датели):	1.1		ого фонда рентного "Первый Рентный"
2. Вид,	номер и дата государств	енной регистрации права:	2.1	Долевая собств	венность, № 63-63-01/231/2011-510 от 21.09.2011
3. Огра	ничение прав и обремен	ение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:		До		авление, Доверительное управление
	дата государственной р	егистрации:	01.	03.2016	
	номер государственной	регистрации:	63-	63-01/231/2011-5	510
	срок, на который устанобъекта недвижимости	овлено ограничение прав и обременение :	c 24	4.06.2009 до 01.0	06.2024
	лицо, в пользу которого объекта недвижимости	о установлено ограничение прав и обременени :		щество с огранич ОМСВЯЗЬ", ИНІ	ченной ответственностью "Управляющая компания Н: 7718218817
	основание государствен	нной регистрации:	Зак зар 29. Изг Зак зар 27. Про фон В ре дог Изг Зак зар 04. Изг Зак зар 20. Изг	егистрированные 11.2012г. в реестриенения № 10 колерытым инвестицегистрированные 09.2012г. в реестравила доверительном рентного "Геестре за № 1448-10лнениями; менения № 15 колерытым паевым и егистрированные 12.2015г. в реестриенения № 9 которытым инвестицегистрированные 08.2011г. в реестриенения № 1 которытым инвестицегистрированные 08.2009г. в реестриенения № 2 которытым инвестицегистрированные 08.2009г. в реестриенения № 2 которытым инвестицегистрированные 08.2009г. в реестриенения № 2 которыенения № 2 которыененения № 2 которыененененененененененененененененененен	торые вносятся в правила доверительного управления дионным фондом рентным "Первый Рентный" ве Федеральной службой по финансовым рынкам от гре за № 1448-94199611-11; оторые вносятся в правила доверительного управления дионным фондом рентным "Первый Рентный" ве Федеральной службой по финансовым рынкам от гре за № 1448-94199611-10; вного управления Закрытым паевым инвестиционным Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России 1-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и оторые вносятся в правила доверительного управления инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", пе Центральным Банком Российской Федерации гре за № 1448-94199611-15; орые вносятся в правила доверительного управления проверы вносятся в правила доверительного управления пре за № 1448-94199611-9; орые вносятся в правила доверительного управления проверы Рентный проверы проверы проверы проверы проверы про

			зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2; Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3; Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентный "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8; Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6; Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7; Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом от 05.11.2015 №20151105/ ПР; Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.
4.		воры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.		енные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Свед	ения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	госуд	ения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для арственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.		ения о невозможности государственной регистрации без личного и правообладателя или его законного представителя:	172

Ş		Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости;	данные отсутствуют
]	10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
]	11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок				
	(вид объекта в	недвижимости)		
Лист № Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
17.09.2019 № 99/2019/284461589				
Кадастровый номер:		63:01:0118002:687		

Ілан (чертеж, схема) земельного участка					
	3:01:0118002:687				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:				

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
17.09.2019 № 99/2019/284461589				
Кадастровый номер:		63:01:0118002:687		

Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат: МСК-63

Зона №

JOHa ME		ı		T
Номер	Коорд	цинаты	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного
точки	X	Y	описание закрепления на местности	участка, м
1	2	3	4	5
1	387572.96	1377388.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	387573.96	1377396.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	387575.93	1377429.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	387571.31	1377429.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	387570.74	1377418.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	387557.28	1377419.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	387516.34	1377421.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	387516.89	1377432.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	387488.66	1377434.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	387410.4	1377438.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	387407.34	1377396.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	387428.25	1377395.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	387428.48	1377400.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	387429.48	1377400.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	387429.74	1377405.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Земельный участок								
		(вид объекта н	едвижимости)					
Лист № Р	ист № Раздела <u>3.2</u> Всего листов раздела <u>3.2</u> : Всего разделов: Всего листов выписки:							
17.09.2019	17.09.2019 № 99/2019/284461589							
Кадастровый	номер:		63:01:0118002:687					

кадастро	выи номер.		03.01.0110002.007	03.01.0110002.087		
Сведени	я о характерных т	очках границы зем	ельного участка			
Система	координат: МСК-	-63				
Зона №						
Номер	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного		
точки	X	Y	Officeating suspensioning he mooth	участка, м		
1	2 3		4	5		
16	16 387466.25 1377403.81		данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	7 387467.19 1377402.76 дан		данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	18 387466.64 1377393.78 данные отсутс		данные отсутствуют	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Земельный участок							
(вид объекта недвижимости)							
Лист № Раздела <u>4</u> _	Всего листов раздела 4:	_	Всего разделов:	Всего листов выписки:			
17.09.2019 № 99/2019/284461589							
Кадастровый номер:			63:01:0118002:687				
План (чертеж, схема) части земельног	го участка		Учетный номер части: <u>63:01:0</u>	<u>118002:687/1</u>			
		63:01:0118	002.087/4				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:						
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование д	олжности		подпись	инициалы, фамилия			

Земельный участок						
(вид объекта недвижимости)						
Лист № Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:			
17.09.2019 № 99/2019/284461589						
Кадастровый номер:		63:01:0118002:687				

План (чертеж, схема) части земельног	о участка	Учетный номер части: <u>63:01:0118002:</u>	<u>687/2</u>
	1)0118002:687/2		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Земельный участок						
	(вид объекта в	недвижимости)				
Лист № Раздела <u>4.1</u> Всего листов раздела <u>4.1</u> : Всего разделов: Всего листов выписки:						
17.09.2019 № 99/2019/284461589						
Кадастровый номер:		63:01:0118002:687				

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1 2		3
1	58	Иные ограничения (обременения) прав
2	3635	Иные ограничения (обременения) прав

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок								
(вид объекта недвижимости)								
Лист № _	Іист № Раздела <u>4.2</u> Всего листов раздела <u>4</u>		<u>.2</u> :	2 : Всего разделов:		Всего листов выписки:		
17.09.20	19 № 99/20	19/284461589						
Кадастро	вый номер:					63:01:011800	2:687	
Сведения	я о характернь	іх точках грані	ицы част	и (частей) земел	ьного участка			
Учетный	номер части:	1						
Система Зона №	координат: М	CK-63						
Номер	Коо	рдинаты, м		Опис	ание закреплен	ия	Средняя квадра	тическая погрешность определения координат
точки	X	Y			на местности			точек границы части земельного участка, м
1	2	3			4			5
5	387570.74	137741	8.6	данные отсутствуют		данные отсутствуют		
6	387557.28	137741	9.3	данные отсутствуют		данные отсутствуют		
7	387516.34	137742	1.44	дані	ные отсутствую	Т	данные отсутствуют	
8	387516.89	137743	2.43	дані	ные отсутствую	Т	данные отсутствуют	
9	387488.66	137743	4.01	дані	ные отсутствую	Т	данные отсутствуют	
14	387429.48	137740	0.67	дані	ные отсутствую	Т	данные отсутствуют	
15	387429.74	137740	5.67	дані	ные отсутствую	Т	данные отсутствуют	
16	387466.25	137740	3.81	дані	ные отсутствую	Т	данные отсутствуют	
17	387467.19	137740	2.76	дані	ные отсутствую	Т	данные отсутствуют	
19	387414.23	137743	7.82	дані	ные отсутствую	Т	данные отсутствуют	
20	387417.2	137739	6.13	дані	ные отсутствую	Т	данные отсутствуют	
21	387415.79	137739	6.18	дані	ные отсутствую	Т	данные отсутствуют	
22	387412.83	137743	7.89	дані	ные отсутствую	Т	данные отсутствуют	
23	387569.58	137739	7.53	дані	ные отсутствую	Т	данные отсутствуют	
24	387522.28	137739	9.95	данные отсутствуют		данные отсутствуют		
25 387522.25 1377399.4 данн			ные отсутствую	Т		данные отсутствуют		
Государственный регистратор							ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись инициалы, фамилия		инициалы, фамилия		

М.П.

Земельный участок					
	(вид объекта н	едвижимости)			
Лист № Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
17.09.2019 № 99/2019/284461589					
Кадастровый номер: 63:01:0118002:687					

Номер	Коорди	инаты, м	Описание закрепления	Средняя квадратическая погрешност	ь определения координат характерных точек
точки	X	Y	на местности	границы части	земельного участка, м
1	2	3	4		5
26	387519.4	1377399.54	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
27	387519.43	1377400.09	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
28	387477.33	1377402.24	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
29	387472.59	1377402.48	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
30	387428.18	1377400.74	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
31	387428.38	1377404.43	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
32	387425.38	1377404.59	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
33	387425.39	1377404.89	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
34	387417.76	1377405.14	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
35	387418.82	1377426.22	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
36	387430	1377425.65	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
37	387430.28	1377431.15	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
38	387431.28	1377431.09	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
39	387431.45	1377434.59	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
40	387433.45	1377434.49	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
41	387433.48	1377435.09	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
42	387436.47	1377434.94	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
Госуда	рственный	регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		вание должности	подпись	инициалы, фамилия	

Земельный участок					
	(вид объекта н	едвижимости)			
Лист № Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
17.09.2019 № 99/2019/284461589					
Садастровый номер: 63:01:0118002:687					

Номер	Координаты, м		Описание закрепления	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек
точки	X	Y	на местности	границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
43	387436.44	1377434.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	387438.19	1377434.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	387438.02	1377430.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	387440.12	1377430.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	387439.84	1377425.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	387460.48	1377424.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	387460.51	1377424.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	387467.4	1377424.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	387467.38	1377423.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	387473.66	1377423.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	387478.41	1377423.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	387481.31	1377423.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	387481.56	1377428.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	387483.49	1377430.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	387485.53	1377431.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	387488.53	1377431.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.Π.

Земельн	ый участок						
				(вид объекта	недвижимости)		
Лист № _	Раздела <u>4.2</u>	Вс	его листов раздела _4	<u>1.2</u> :	Всего раздел	ов:	Всего листов выписки:
17.09.20	19 № 99/2019/2	284461589					
Кадастровый номер: 63:01:0118002:687							
Сведени	я о характерных то	очках границы	насти (частей) земел	ьного участка			
Учетный	й номер части: 2						
Система Зона №	координат: МСК-	63					
Номер	Номер Координаты, м Описание закрепления Средняя квадратическая погрешность определения координат						
точки	X	Y		на местности		характерных	точек границы части земельного участка, м
1	2	3		4			5
5	387570.74	1377418.6	дан	данные отсутствуют		данные отсутствуют	
6	387557.28	1377419.3	дан	данные отсутствуют		данные отсутствуют	
7	387516.34	1377421.44	дан	данные отсутствуют		данные отсутствуют	
8	387516.89	1377432.43	дан	данные отсутствуют		данные отсутствуют	
9	387488.66	1377434.01	дан	ные отсутствую	Τ	данные отсутствуют	
14	387429.48	1377400.67	дан	данные отсутствуют			данные отсутствуют
15	387429.74	1377405.67	дан	ные отсутствую	Τ		данные отсутствуют
16	387466.25	1377403.81	дан	ные отсутствую	Τ	данные отсутствуют	
17	387467.19	1377402.76	дан	ные отсутствую	Τ	данные отсутствуют	
19	387414.23	1377437.82	дан	ные отсутствую	Τ		данные отсутствуют
20	387417.2	1377396.13	дан	ные отсутствую	Τ	данные отсутствуют	
21	387415.79	1377396.18	дан	ные отсутствую	Τ	данные отсутствуют	
22	387412.83	1377437.89	дан	ные отсутствую	Τ	данные отсутствуют	
23	387569.58	1377397.53	дан	данные отсутствуют		данные отсутствуют	
24	387522.28	1377399.95	дан	данные отсутствуют		данные отсутствуют	
25 387522.25 1377399.4 данные отсутствуют		т		данные отсутствуют			
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

Земельный участок					
	(вид объекта н	едвижимости)			
Лист № Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
17.09.2019 № 99/2019/284461589					
Кадастровый номер: 63:01:0118002:687					

Номер	Коорди	инаты, м	Описание закрепления	Средняя квадратическая погрешност	ь определения координат характерных точек
точки	X	Y	на местности	границы части	земельного участка, м
1	2	3	4		5
26	387519.4	1377399.54	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
27	387519.43	1377400.09	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
28	387477.33	1377402.24	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
29	387472.59	1377402.48	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
30	387428.18	1377400.74	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
31	387428.38	1377404.43	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
32	387425.38	1377404.59	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
33	387425.39	1377404.89	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
34	387417.76	1377405.14	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
35	387418.82	1377426.22	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
36	387430	1377425.65	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
37	387430.28	1377431.15	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
38	387431.28	1377431.09	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
39	387431.45	1377434.59	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
40	387433.45	1377434.49	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
41	387433.48	1377435.09	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
42	387436.47	1377434.94	данные отсутствуют	данны	е отсутствуют
Госуда	рственный	регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		вание должности	подпись	инициалы, фамилия	

Земельный участок					
	(вид объекта н	едвижимости)			
Лист № Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
17.09.2019 № 99/2019/284461589					
Кадастровый номер: 63:01:0118002:687					

Номер	Координаты, м		Описание закрепления	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек
точки	X	Y	на местности	границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
43	387436.44	1377434.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	387438.19	1377434.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	387438.02	1377430.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	387440.12	1377430.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	387439.84	1377425.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	387460.48	1377424.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	387460.51	1377424.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	387467.4	1377424.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	387467.38	1377423.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	387473.66	1377423.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	387478.41	1377423.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	387481.31	1377423.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	387481.56	1377428.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	387483.49	1377430.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	387485.53	1377431.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	387488.53	1377431.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.Π.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение						
		(вид объекта недвижим	ости)			
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1	:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
17.09.2019 № 99/2019/284469471						
Кадастровый номер:			63:01:0118002:1063			
Номер кадастрового квартала:		63:01:0118002				
Дата присвоения кадастрового номера		25.02.2011				
Ранее присвоенный государственный у		Инвентарный номер: 1-39855 (36:401:001:000592470), Кадастровый номер: 63:01:0118002:661:29/11				
Адрес:		Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8				
Площадь:		2061				
Назначение:		Нежилое помещение				
Наименование:		Нежилое помещение				
Номер, тип этажа, на котором располо место:	Этаж № 1, Этаж № 2					
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют					
Кадастровая стоимость, руб.:	85143596.68					
Государст	венный регистратор			ФГИС ЕГРН		

М.П.

подпись

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
	(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела <u>1</u> Всего листов раздела <u>1</u>	:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 № 99/2019/284469471			
Кадастровый номер:		63:01:0118002:1063	
		-	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0118002:732		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Помещение				
		(вид обы	екта недвижимости)	
Лист № Раздела	a <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 № 9	9/2019/284469471			
Кадастровый номер: 63:01:0118002:1063				
·				
Статус записи об Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
	Нежилое помещение Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Ho	Помещение					
_			(вид объекта нед	вижимост	1	
_	ст № _	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:		Всего разделов:	Всего листов выписки:
17	.09.201	19 № 99/2019/284469471				
Ка,	дастро	вый номер:			63:01:0118002:1063	
1.	Право	ообладатель (правообладатель	1):	1.1.	Владельцы инвестиционн фонда рентного "Первый	ных паев Закрытого паевого инвестиционного Рентный"
2.	Вид,	номер и дата государственной	регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, Л	№ 63-63-01/231/2011-506 ot 21.09.2011
3.	Огран	ничение прав и обременение с	бъекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Дов	ерительное управление	
		дата государственной регист	рации:	01.0	3.2016	
		номер государственной регис	страции:	63-0	53-01/231/2011-506	
		срок, на который установлен недвижимости:	о ограничение прав и обременение объекта	c 24	.06.2009 до 01.06.2024	
		лицо, в пользу которого уста объекта недвижимости:	новлено ограничение прав и обременение		цество с ограниченной отв ЭМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218	ветственностью "Управляющая компания 8817
		основание государственной р	регистрации:	дов Пра фон рес Изм Зак заро 04.0	ерительного управления па вила доверительного упра дом рентного "Первый Рек стре за №1448-94199611 от венения № 9 которые внося рытым инвестиционным ф сгистрированные Федераль №2011г. в реестре за № 14- венения № 3 которые внося	ятся в правила доверительного управления
				заро 15.0 Изм Заку заро 17.1 Изм Заку заро 06.0 Изм Заку	егистрированные Федераль 1.2010г. в реестре за № 14 денения № 15 которые вносрытым паевым инвестицистистрированные Централь 2.2015г. в реестре за № 14 денения № 5 которые внося рытым инвестиционным фегистрированные Федераль 15.2010г. в реестре за № 14 денения № 2 которые внося рытым инвестиционным фегистрированные Федераль 15.2010г. в реестре за № 14 денения № 2 которые внося рытым инвестиционным ф	сятся в правила доверительного управления онным фондом рентным "Первый Рентный", ьным Банком Российской Федерации 148-94199611-15; ятся в правила доверительного управления рондом рентным "Первый Рентный" ьной службой по финансовым рынкам от

			06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2; Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1; Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12; Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11; Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7; Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-13; Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные
5.	Заявл	енные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведе	ния о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.		ния о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для арственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.		ния о невозможности государственной регистрации без личного участия обладателя или его законного представителя:	190

9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.Π.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение					
		(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1	:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
17.09.2019 № 99/2019/284469341					
Кадастровый номер:			63:01:0118002:1066		
Номер кадастрового квартала:		63:01:0118002	63:01:0118002		
Дата присвоения кадастрового номера:		24.02.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 1-39855 (36:401:001:000592470), Кадастровый номер: 63:01:0118002:661:29/10			
Адрес:		Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11			
Площадь:		2479.6			
Назначение:		Нежилое помещение			
Наименование:		Нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машиноместо:		Этаж № 3			
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		102436711.46			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № Раздела <u>1</u> Всего листов раздела <u>1</u> :	i	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
17.09.2019 № 99/2019/284469341				
Кадастровый номер:		63:01:0118002:1066		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0118002:732			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:				
данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
T		T	WENC EEDIT	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Томещение					
	(вид объекта недвижимости)				
Лист № Раздела	ı <u>1</u>	Всего листов раздела 1:		Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 № 99	9/2019/284469341				
Кадастровый номер: 63:01:0118002:1066					
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте	недвижимости имеют статус "актуаль	ные, ранее у	чтенные"	
собые отметки: Нежилое помещение Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует. Сведения необходимые для заполнения					

Получатель выписки:

раздела 8 отсутствуют.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

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

110	иещен	ние					
			(вид объекта нед	вижимост	и)		
	т № _	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
17.	09.201	19 № 99/2019/284469341					
Кад	астро	вый номер:			63:01:0118002:1066		
1.	Право	ообладатель (правообладате.	ли):	1.1.	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"		
2.	Вид, і	номер и дата государственно	ой регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, М	2 63-63-01/231/2011-507 от 21.09.2011	
3.	Огран	ничение прав и обременение	е объекта недвижимости:				
	3.1.1.	вид:		Дов	верительное управление		
		дата государственной регис	страции:	01.0	03.2016		
		номер государственной рег	истрации:	63-	63-01/231/2011-507		
		срок, на который установле недвижимости:	ено ограничение прав и обременение объекта	c 24	.06.2009 до 01.06.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817					
		основание государственной	й регистрации:	дов Пра фон рее Изм Зак зар 15.0 Изм Зак зар 17 Изм Зак зар 06.0 Изм	ерительного управления па двила доверительного управ- дом рентного "Первый Рен- стре за №1448-94199611 от денения № 9 которые внося рытым инвестиционным фо- егистрированные Федераль № 3 которые внося рытым инвестиционным фо- егистрированные Федераль № 15 которые внося рытым паевым инвестицио егистрированные Централь 2.2015г. в реестре за № 144 денения № 5 которые внося рытым инвестиционным фо- егистрированные Федераль № 5 которые внося рытым инвестиционным фо- егистрированные Федераль № 5.2010г. в реестре за № 144 денения № 2 которые внося рытым инвестиционным фо- егистрированные Федераль № 2 которые внося рытым инвестиционным фо-	тся в правила доверительного управления ондом рентным "Первый Рентный" ной службой по финансовым рынкам от 48-94199611-3; ятся в правила доверительного управления нным фондом рентным "Первый Рентный", ным Банком Российской Федерации 48-94199611-15; тся в правила доверительного управления ондом рентным "Первый Рентный" ной службой по финансовым рынкам от	

			06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2; Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1; Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12; Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11; Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-13; Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-13; Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрир
5.	2000	онин на в аудабиом повятка права трабовачия:	10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6
-	_	енные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.		ния о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.		ния о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для прственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.		ния о невозможности государственной регистрации без личного участия обладателя или его законного представителя:	197

9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.Π.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1	:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
17.09.2019 № 99/2019/284469060					
Кадастровый номер:			63:01:0118002:1067		
Номер кадастрового квартала:		63:01:0118002			
Дата присвоения кадастрового номера:		25.02.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 1-39855 (36:401:001:000592470), Кадастровый номер: 63:01:0118002:661:29/13			
Адрес:		Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12			
Площадь:		2321.4			
Назначение:		Нежилое помещение			
Наименование:		Нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машиноместо:		Этаж № 4			
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		95901186.48			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Помещение				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № Раздела <u>1</u> Всего листов раздела <u>1</u>	:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
17.09.2019 № 99/2019/284469060				
Кадастровый номер:		63:01:0118002:1067		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0118002:732			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:				
данные отсутствуют				
	1			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
	1	T	ФЕИС БЕВИ	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Помещение				
	(вид объекта недвижимости)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
17.09.2019 № 99/2019/284469060				
Кадастровый номер: 63:01:0118002:1067				

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
	Нежилое помещение Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

По	Іомещение						
			(вид объекта нед	вижимост	1)		
Лист № Раздела <u>2</u> Всего листов раздела <u>2</u> :				Всего разделов:	Всего лист	ов выписки:	
17.	.09.20	19 № 99/2019/284469060					
Кад	цастро	вый номер:			63:01:0118002:1067		
1.	Прав	ообладатель (правообладатели	r):	1.1.	Владельцы инвестиционн фонда рентного "Первый		паевого инвестиционного
2.	Вид,	номер и дата государственной	регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, Л	© 63-63-01/231/2011	l-508 от 21.09.2011
3.	Огра	ничение прав и обременение с	объекта недвижимости:				
	3.1.1.	. вид:		Дов	ерительное управление		
		дата государственной регист	рации:	01.0	3.2016		
		номер государственной регис	страции:	63-6	53-01/231/2011-508		
		срок, на который установлен недвижимости:	о ограничение прав и обременение объекта	c 24	.06.2009 до 01.06.2024		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817			
		основание государственной р	регистрации:	дове Пра фон реес Изм Закј заре 04.0 Изм	вила доверительного упра дом рентного "Первый Рег стре за №1448-94199611 от енения № 9 которые внося оытым инвестиционным ф эгистрированные Федерали 8.2011г. в реестре за № 14 енения № 3 которые внося	аевым инвестицион вления Закрытым п нтный", зарегистриј г 10.06.2009 с изментся в правила довеј ондом рентным "По вной службой по фи 48-94199611-9;	нным фондом от 05.11.2015 г.; паевым инвестиционным рованные ФСФР России в нениями и дополнениями; прительного управления ервый Рентный" инансовым рынкам от
				заре 15.0 Изм Закр заре 17.1 Изм Закр заре 06.0 Изм Закр	ытым инвестиционным ф гистрированные Федералі 1.2010г. в реестре за № 14 енения № 15 которые внос ытым паевым инвестицион гистрированные Централі 2.2015г. в реестре за № 14 енения № 5 которые внося ытым инвестиционным ф гистрированные Федералі 5.2010г. в реестре за № 14 енения № 2 которые внося ытым инвестиционным ф егистрированные Федералі	ьной службой по фи 48-94199611-3; сятся в правила дов онным фондом рент ьным Банком Россия 48-94199611-15; ятся в правила довеј юндом рентным "По 48-94199611-5; ятся в правила довеј юндом рентным "По	инансовым рынкам от верительного управления гным "Первый Рентный", йской Федерации врительного управления ервый Рентный" инансовым рынкам от врительного управления 202 ервый Рентный"

			06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2; Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1; Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12; Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11; Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-6; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4; Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-13; Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Ф
ŀ	3.1.2.	вил:	10.08.20101: в реестре за № 1448-94199011-0 Аренда
		дата государственной регистрации:	21.09.2011
		номер государственной регистрации:	63-63-01/024/2010-355
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта	
		недвижимости:	с 14.12.2009 по 30.11.2012 203
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство недвижимости

		объекта недвижимости:	"Арбат", ИНН: 6367043560
		основание государственной регистрации:	Договор №114/12/09 аренды недвижимого имущества от 14.12.2009 г. , номер регистрации 63-63-01/024/2010-355 от 10.03.2010 г. №114/12/09 от 14.12.2009; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011
5.	Заявл	енные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведе	ения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.		ения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для арственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.		ения о невозможности государственной регистрации без личного участия обладателя или его законного представителя:	
9.	провед	притязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о цении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10		ния об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без одимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение					
		(вид объекта недвижимости)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1	:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
17.09.2019 № 99/2019/284468853					
Кадастровый номер:			63:01:0118002:1068		
Номер кадастрового квартала:		63:01:0118002			
Дата присвоения кадастрового номера:		25.02.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 1-39855 (36:401:001:000592470), Кадастровый номер: $63:01:0118002:661:29/12$			
Адрес:		Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13			
Площадь:		2495			
Назначение:		Нежилое помещение			
Наименование:		Нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машиноместо:		Мансарда № 1, Технический этаж № 1			
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		103072913.01			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Помещение			
	(вид объекта недвижимост	и)	
Лист № Раздела <u>1</u> Всего листов раздела	1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 № 99/2019/284468853			
Кадастровый номер:		63:01:0118002:1068	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	x 63:01:0118002:732		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единог недвижимого комплекса:	ro		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объект культурного наследия:	ов данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
	T		ФЕИС ЕЕВИ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Помещение					
	(вид объекта недвижимости)				
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
17.09.2019 № 99/2019/284468853					
Кадастровый номер:		63:01:0118002:1068			
		-			
Статус записи об объекте Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" педвижимости:					
Нажилое помещение Средения необходими в для заполнения ваздела 8 отсутствуют					

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Получатель выписки:

7718218817

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН

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

HO	Помещение							
			(вид объекта нед	вижимост	4)			
Лис	т № _	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:		Всего разделов:	Всего листов выписки:		
17.	09.20 1	19 № 99/2019/284468853						
Кад	астро	вый номер:		63:01:0118002:1068				
1.	Правообладатель (правообладатели):			1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"				
2.	Вид,	Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/231/2011-509 от 21.09.2011			
3.	Огран	ничение прав и обременение о	бъекта недвижимости:					
	3.1.1.	вид:			Доверительное управление, Доверительное управление			
		дата государственной регистрации:		01.03.2016				
		номер государственной регистрации:		63-63-01/231/2011-509				
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.06.2009 до 01.06.2024				
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817				
		основание государственной р	егистрации:	дов Пра фон реес Изм Заку заре 04.0 Изм Заку заре 14.1 Изм Заку заре 14.1 Изм Заку заре 14.1 Изм Заку заре 14.1 Изм Заку заре 17.1 Изм заре 17.1 Изм 17.1 Изи 17.1 Изи	ерительного управления пас вила доверительного управ дом рентного "Первый Ренг стре за №1448-94199611 от сенения № 15 которые внося обытым паевым инвестицион сгистрированные Централы 2.2015г. в реестре за № 144 сенения № 9 которые внося обытым инвестиционным фо сгистрированные Федералы 18.2011г. в реестре за № 144 сенения № 14 которые внося обытым инвестиционным фо сгистрированные Централы 1.2015г. в реестре за № 144 сенения № 11 которые внося обытым инвестиционным фо сгистрированные Федералы 1.2012г. в реестре за № 144 сенения № 10 которые внося обытым инвестиционным фо	тся в правила доверительного управления ондом рентным "Первый Рентный" оной службой по финансовым рынкам от 48-94199611-9; оной службой по финансовым рынкам от 48-94199611-14; оной службой Федерации от 48-94199611-14; оном рентным "Первый Рентный" оном рентным "Первый Рентный" оном рентным "Первый Рентный" оном рентным "Первый Рентный"		

			27.09.2012г. в ресстре за № 1448-94199611-10; Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в ресстре за № 1448-94199611-3; Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в ресстре за № 1448-94199611-5; Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в ресстре за № 1448-94199611-2; Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в ресстре за № 1448-94199611-1; Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в ресстре за № 1448-94199611-12; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в ресстре за № 1448-94199611-8; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в ресстре за № 1448-94199611-1; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в ресстре за № 1448-94199611-13; Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированн
5.	Zoana	енные в судебном порядке права требования:	10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6
- 1	_		данные отсутствуют
6.		ения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	госуд	ния о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для арственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		209

9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.Π.

Офис, 2 056 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4



2 056 м² 1 из 5 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Продается офисное помещение на Московском шоссе/ Мир Кожи. Центральный престижный деловой центр города. Рядом расположены остановки общественного транспорта, ТЦ In Cube, многочисленные офисы федеральных компаний, банковские учреждения, популярные рестораны, кафе, магазины формата стрит-ритейл и т. д. Очень высокий транспортный и пешеходный трафик в течении всего дня! 2 отдельных входа, свободная планировка, высокие потолки, витринное остекление. Все коммуникации, мощности электроэнергии 100 кВт. Отлично подойдет под офис сферы услуг. Имеется большая асфальтированная парковочная площадка на 200 автомобилей.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена 73 000 000 ₽

Ставка 35 506 ₽ за м²

Налог НДС включен:

12 166 666 ₽

Тип сделки Свободная продажа

Уточнить условия



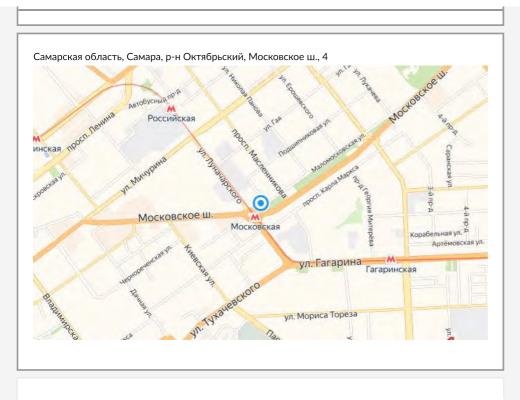
73 000 000 ₽ ♦

Пять звезд

Агентство недвижимости На рынке с 2010 года



+7 987 169-55-40



Общая площадь

2 056 м²

О доме Год постройки 1961 Кирпичный Материалы стен Этажность 5 3 Подъездов 60 Квартир Средняя цена за м² 53 820 ₽ Динамика цены за м² за год жилая + 8,1 % Динамика ставки за год жилая + 3 % Аварийный Нет Конструктив и состояние Квартиры и планировки О районе

Название Октябрьский

Регион Самара

122 919 человек Население

Средний возраст домов 46 лет 62 328 ₽ Средняя цена за M^2

Динамика цены за м² за год жилая + 3,3 %

Средняя цена 1-комн.кв. 2 676 014,1 ₽

Динамика ставки за год жилая + 3,2 %

15 262,2 ₽/мес Ставка аренды 1-комн.кв.

Динамика ставки за год жилая + 2,8 %

По данным аналитического центра CIAN



















Офис, 2 875 м²

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



2 875 m² 1 из 3 Свободно

Площадь Этаж Помещение

г. Самара. Железнодорожный район, улица Аэродромная, дом 45 К1. Ближайшее пересечение с улицей Тушинской.

Общая площадь: 2875 кв. м.

Этаж/этажность: 2-3. Назначение здания, где располагается помещение, не жилое свободного назначения.

Наличие отдельного входа: есть. 5 вход в помещение, вход со двора.

Окна выходят: окна во двор, на улицу.

Возможность разгрузки грузовых машин: газелей, камазов.

Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом или окнах и реклама на торце дома.

- наличие витражных окон: нет.

Высота потолков: 4 м.

Наличие: пожарной сигнализации, охрана.

Планировка: количество кабинетов 112 шт. Возможность перепланировки. Санузел 2 шт. на каждом этаже.

Выделенная мощность: 150 кВт. Трехфазный ввод. Наличие 380 В.

Ремонт в помещении: пол - плитка, ленолеум стены - покраска потолок - армстронг. Колонная система, позволит сделать свободную планировку.

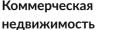
Инфраструктура: ближайшая остановка в 100 метрах. В ближайшем окружении в радиусе 100м располагаются: медицинский центр, офисы, детский сад, магазины крупных сетей, салон красоты, ТЦ Аврора.

Собственная закрытая стоянка со шлагбаумом во дворе.

На первом этаже складские помещения с воротами 4,5 м. Фундамент первого этажа усилен, возможна установка станков и производственного оборудования.

56 000 000 ₽

Визит-Коммерческая



Агентство недвижимости

+7 987 980-15-81



В здание есть помещение общепита, с оборудованием. Подходит под офис, производство, арендный бизнес, клинику.

Стоимость продажи: 56 000 000 руб.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

56 000 000 ₽ Цена

19 479 ₽ за м² Ставка

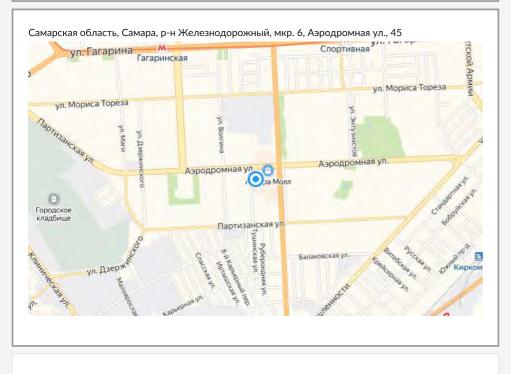
Налог НДС включен:

9 333 333 ₽

Тип сделки Свободная продажа

Уточнить условия





Общая площадь

2 875 м²

± Экспорт



Печать



▲ Пожаловаться





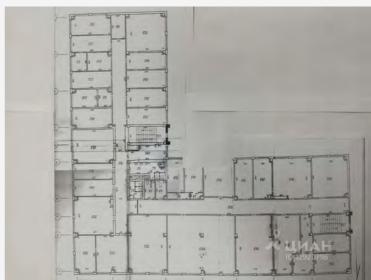


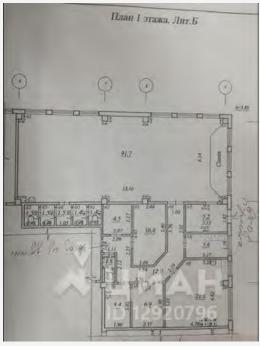












Офис (В), 3 348,2 м²

в торгово-офисном комплексе «Биг-Бен»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9

Российская · 3 мин. на транспорте Московская · 5 мин. на транспорте

Алабинская · 7 мин. на транспорте



3 348,2 м²

2 из 9

Свободно

В

Площадь

Этаж

Помещение Класс

Октябрьский район, Московское шоссе, 4

Продатся офисное помещение, свободной планировки 2 и 3 этажи Офисного центра Биг-Бен. Площадь 2 этажа -1696,1кв. м. , 3 этажа - 1652,1кв. м Общая площадь 3348,2кв. м. Удачное географическое и территориальное расположение, между двух транспортных артерий города, Московское шоссе и ул. Мичурина, делает данное место - Центром деловой активности. Подъездные пути со стороны Московского шоссе и ул. Мичурина. Три отдельных входа, возможность въезда автомобилем на второй этаж. Кроме того собственник или арендатор по своему усмотрению может организовать свою парковку на втором этаже. Полный пакет коммуникаций и коммунальных услуг: электричество до 120квт, вода хол/гор, центр. отопление, приточно-вытяжная вентиляция, есть места на парковке 1 этажа. Отличный вариант под центральный офис крупной компании, банка, развлекательно-досугового центра и т. д.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена 66 964 000 ₽

Ставка 20 000 ₽ за м²

66 964 000 ₽ ♠

Включены НДС

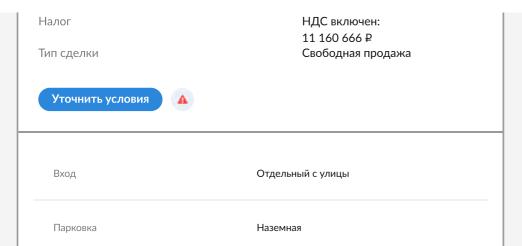
Визит-

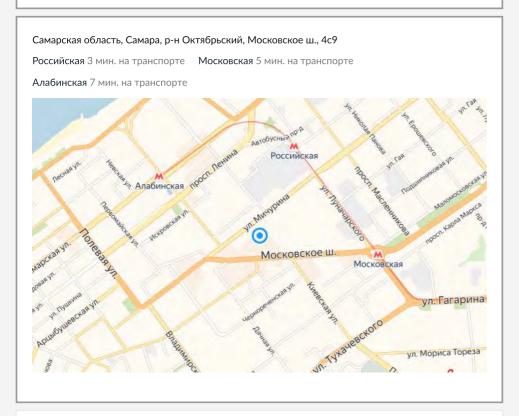
Коммерческая недвижимость

Агентство недвижимости



+7 987 452-76-29





Год постройки 2005 Тип здания Торгово-офисный комплекс Категория здания Действующее Площадь участка 0,2 га Общая площадь 18 629 м² Приточная вентиляция

π Местное кондиционирование

п местное кон

Торгово-офисный комплекс Биг-Бен

Г Сигнализация

















Офис, 552,3 м²

в бизнес-центре «на ул. Мориса Тореза, 67»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Мориса Тореза, 67

Гагаринская · 10 мин. пешком



552,3 м² 4 из 4 Свободно

Площадь

Помещение

Реализуется нежилое офисное помещение - 1/2 этажа. Имеет отдльный вход с этажа, кабинетная планировка. Стены - обои под покраску, навесной потолок армстронг и из гипсокартона. Полы - линолеум, паркет, плитка. Ремонт качественный. Окна выходят на ул. Мориса Тореза, часть окон во двор и на улицу Волгина. В наличии - оборудованная серверная, локальная сеть во всех кабинетах. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Объект реализуется в рамках ФЗ-127 О несостоятельности банкротстве, что позволяет приобрести данное имущество по цене выгоднее рыночной. Все обременения снимаются, вы получаете абсолютно чистый объект.

Срок подачи заявки на участие в торгах до 17.09.2019

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

13 059 449 ₽ Цена

23 646 ₽ за м² Ставка

Налог НДС включен:

2 176 574 ₽

Тип сделки Свободная продажа 13 059 449 ₽

Включены НДС

ID 23945885

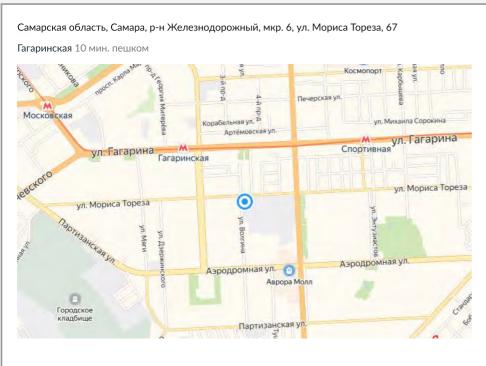
Агентство недвижимости

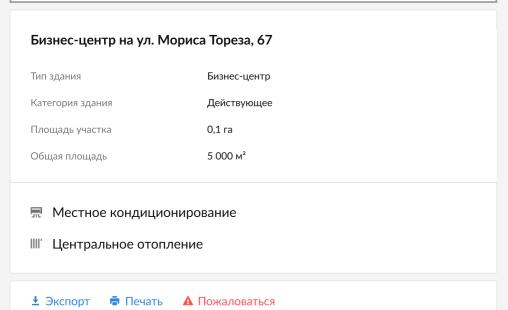


+7 987 816-

83-46









Офис, 700 м²

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



700 м² 3 из 3 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Продается офисное помещение в административном здании, 1987 года постройки. Площадь помещения 700 метров.

Адрес : г. Самара, ул. Аэродромная,45, корпус1. , в непосредственной близости от ТЦ Аврора , напротив центрального входа нового построенного кардиоцентра. 30 кВт. Колонная система, есть возможность сделать свободную планировку.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена 17 500 000 ₽

Ставка 25 000 ₽ за м²

Налог НДС включен:

2 916 666 ₽

Тип сделки Свободная продажа

Уточнить условия



17 500 000 ₽

Камертон

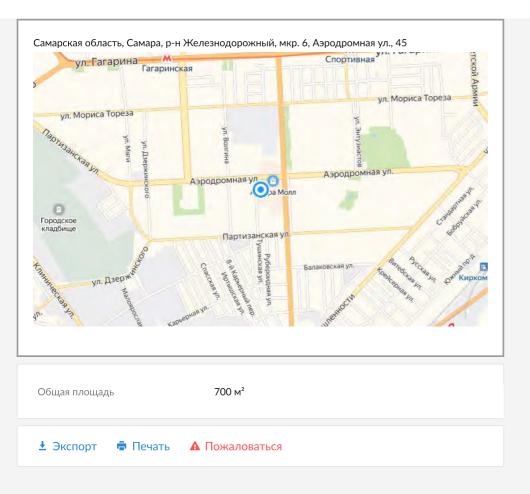
Агентство недвижимости На рынке с 2004 года



+7 987 934-27-83



Максим Рахман Нет отзывов













Офис, 1 455,1 м²

в офисном центре «на ул. Авроры, 110к1»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1

Спортивная · 4 мин. на транспорте



1 455,1 м² 4 из 5 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Офис на 4 эт. ОЦ пл.1455,1 кв. м., кабинетная система, ремонт, возможность сделать свободную планировку. Офисный центр расположен на одной из крупнейших транспортных магистралях города улице Авроры, соединяющей город

Самара с автомобильными трассами федерального значения M-5 в направлении Москвы и Оренбурга, A-300 и M-32 в

направлении на границу с Казахстаном в город Уральск. В непосредственной близости с офисным центром расположены

крупные инфраструктурные объекты, среди которых ТРЦ Аврора - МОЛ, Одиннадцатый арбитражный апелляционный

суд, узел общественного транспорта - автостанция Аврора, станция метрополитенаГостевая парковка, расположенная вдоль входной группы офисного центра способна вместить не менее 40 автомобилей. На внутренней прилежащей территории офисного центра имеется закрытая территория площадью 6 000 кв. м. используемая для организации парковки и вмещающая 140 автомобилей, данная территория пригодна для проведения уличных

презентационных мероприятий К/у включены в стоимость аренды, кроме эл-ва, а также в стоимость аренды включен НДС.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена 727 500 ₽/мес.

Ставка 6 000 ₽ за м²/год

727 500 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Камертон

Агентство недвижимости На рынке с 2004 года



+7 987 934-27-83



Максим Рахман

Нет отзывов

Налог

121 250 ₽

Обеспечительный платеж

Коммунальные платежи

Эксплуатационные расходы

Предоплата

Тип аренды

Срок аренды

Минимальный срок аренды

Арендные каникулы

Стоимость парковки

Комиссия от клиента

Уточнить условия

Вход

НДС включен:

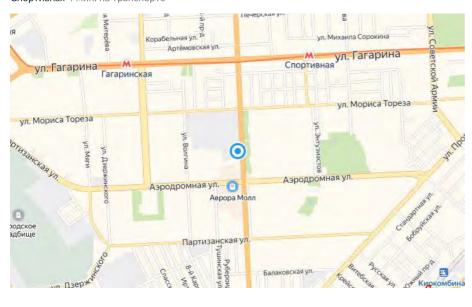
Длительный

Отдельный с улицы

Парковка Наземная

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1

Спортивная 4 мин. на транспорте



на ул. Авроры, 110к1

2000 Год постройки

Категория здания Действующее Площадь участка
Общая площадь

5 866 м²

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Сигнализация

В Экспорт
Печать М Пожаловаться

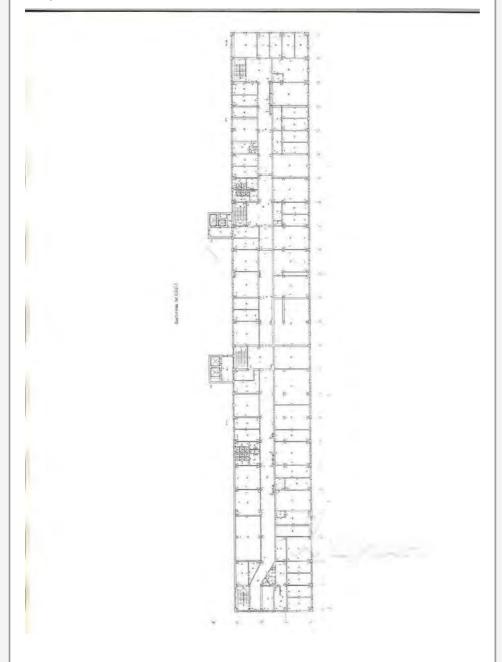


Офис, 2 500 м²

в офисном центре «на ул. Авроры, 110к1»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1

Спортивная · 4 мин. на транспорте



2 500 m²

3 из 5

Свободно

Площадь

Этаж

Помещение

Офис на 3эт. пл. 2500 кв. м. , кабинетная система, ремонт, возможность сделать свободную планировку. Офисный центр расположен на одной из крупнейших транспортных магистралях города улице Авроры, соединяющей город Самара с автомобильными трассами федерального значения М-5 в направлении Москвы и Оренбурга, А-300 и М-32 в

направлении на границу с Казахстаном в город Уральск. В непосредственной близости с офисным центром расположены

крупные инфраструктурные объекты, среди которых ТРЦ Аврора - МОЛ, Одиннадцатый арбитражный апелляционный

суд, узел общественного транспорта - автостанция Аврора, станция метрополитенаГостевая парковка, расположенная вдоль входной группы офисного центра способна вместить не менее 40 автомобилей. На внутренней прилежащей территории офисного центра имеется закрытая территория площадью 6 000 кв. м. используемая для организации парковки и вмещающая 140

1 187 800 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Камертон

Агентство недвижимости На рынке с 2004 года



+7 987 934-27-83



Максим Рахман

Нет отзывов

автомобилей, данная территория пригодна для проведения уличных презентационных мероприятий К/у включены в стоимость аренды, кроме эл-ва, а также в стоимость аренды включен НДС.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена 1 187 800 ₽/мес.

Ставка 5 702 ₽ за м²/год

Налог НДС включен:

197 966 ₽

Обеспечительный платеж -

Коммунальные платежи -

Эксплуатационные расходы -

Предоплата -

Тип аренды -

Срок аренды Длительный

Минимальный срок аренды

Арендные каникулы -

Стоимость парковки -

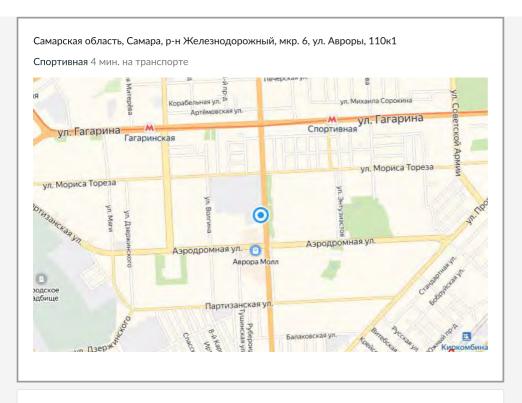
Комиссия от клиента -

Уточнить условия



Вход Отдельный с улицы

Парковка Наземная



на ул. Авроры, 110к1

Год постройки 2000

Категория здания Действующее

Площадь участка 0,12 га

Общая площадь 5 866 м²

- Приточная вентиляция
- π Местное кондиционирование

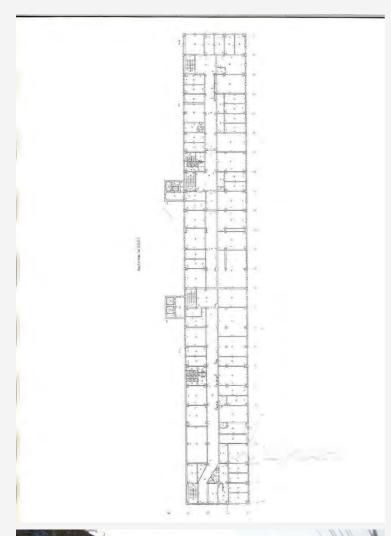
 п местное кон
- Сигнализация





ГЬ

▲ Пожаловаться









Офис (B+), 2 200 м²

в торговом центре «Мир Кожи»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк65

Московская · 2 мин. на транспорте



2 200 m²

2 из 3

Свободно

B+

Площадь

Этаж

Помещение Класс

Адрес: Московское шоссе Лит. Д корп 65. Общая площадь: 2200 кв. м.

Сдается офисное помещение в торговом центре Мир Кожи на 2 и 3 этаже по 1100 кв. м. Объект находится в деловом центре Самары, в непосредственной близости от: Скала холл, SkyCity, федеральной налоговой службы, ЭкспоВолга и многое др. Имеется собственный паркинг на 80 машин . Три входа, свободная планировка open space, панорамное остекление. Удобные подъездные пути с московского шоссе и ул. Мичурина, рядом расположены остановки общественного транспорта. Имеются все коммуникации. Подойдет под офис компании, банка, колл-центр и др.

Общая стоимость аренды: 1 100 000 + к/у.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена 1 100 000 ₽/мес.

Ставка 6 000 ₽ за м²/год

Налог НДС включен:

183 333 ₽

1 100 000 ₽/мес.◆

Включены НДС; без комиссии

Визит-

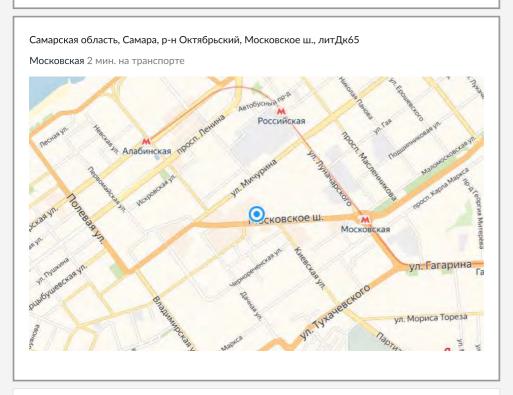
Коммерческая недвижимость

недвижимості Агентство

Агентство недвижимости



+7 987 169-91-37 Обеспечительный платеж Коммунальные платежи Эксплуатационные расходы Предоплата Тип аренды Длительный Срок аренды Минимальный срок аренды Арендные каникулы Стоимость парковки Комиссия от клиента Уточнить условия 2,1 м Высота потолков Парковка Наземная



Торговый центр Мир Кожи Год постройки 2007 Тип здания Торговый центр Категория здания Действующее

13.09.2019 Сдам офис 2200м² Московское ш., литДк65, Самара, Самарская область, р-н Октябрьский м. Московская - база ЦИАН, объ...

Площадь участка
Общая площадь
5 000 м²
Масштаб торгового комплекса
Микрорайонный
Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

▲ Пожаловаться

± Экспорт

Печать





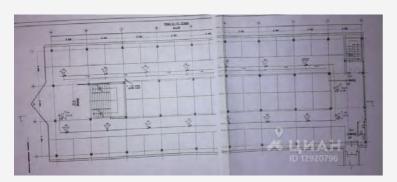














Офис, 1 000 м²

в офисном центре «Смартс»

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 2к2

Московская · 7 мин. на транспорте **Алабинская** · 6 мин. на транспорте



1 000 м² 3 из 6 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Адрес: Дачная, 2к2. Общая площадь: 1000кв. м.

Сдается офисное помещение в офисном центре, Зй этаж. Хороший ремонт, кондиционер, охрана, 2 лифта. Столовая в здании. Большая парковка.

В шаговой доступности остановки общественного транспорта, торговые, деловые и выставочные центры.

Стоимость аренды: 450 000 рублей месяц +к/у

Услуги для арендатора бесплатны.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена 450 000 ₽/мес.

Ставка 5 400 ₽ за м²/год

Налог НДС включен: 75 000 ₽

450 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Визит-Коммерческая недвижимость



Агентство недвижимости

+7 987 169-91-39 Вход

 Обеспечительный платеж

 Коммунальные платежи

 Эксплуатационные расходы

 Предоплата

 Тип аренды

 Срок аренды
 Длительный

 Минимальный срок аренды

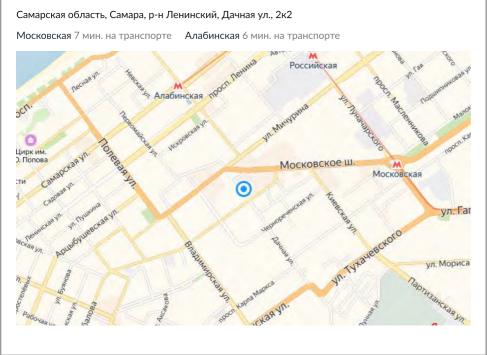
 Арендные каникулы

 Стоимость парковки

 Комиссия от клиента

Парковка Наземная Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Дачная ул., 2к2

Общий с улицы



Смартс

Год постройки 2005

Категория здания Действующее

Площадь участка 0,4 га

Общая площадь 20 000 м²

<u>★</u> Экспорт

Печать

▲ Пожаловаться







Офис (В), 1 696,1 м²

в торгово-офисном комплексе «Биг-Бен»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9

Российская · 3 мин. на транспорте Московская · 5 мин. на транспорте

Алабинская · 7 мин. на транспорте



1 696,1 m²

2 из 16

Свободно

В

Площадь

Этаж

Помещение Класс

Сдатся в аренду офисное помещение, свободной планировки на 2 этаже Офисного центра Биг-Бен. Общая площадь 2 этажа -1696,1кв. м.

Удачное географическое и территориальное расположение, между двух транспортных артерий города, Московское шоссе и ул. Мичурина, делает данное место - Центром деловой активности. Подъездные пути со стороны Московского шоссе и ул. Мичурина. Три отдельных входа, возможность въезда автомобилем на второй этаж. Кроме того новый собственник или арендатор по своему усмотрению может организовать свою парковку на данном этаже. Или как вариант организация платной парковки в отапливаемом помещении на 60 машина/мест Полный пакет коммуникаций и коммунальных услуг: электричество до 50квт, вода хол/гор, центр. отопление, приточно-вытяжная вентиляция. Отличный вариант под офис крупной компании, организация архива, развлекательно-досугового центра и т.д.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена 458 000 ₽/мес.

Ставка 3 241 ₽ за м²/год

458 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Визит-

Коммерческая

недвижимость

Агентство недвижимости



+7 917 970-97-22

Налог НДС включен: 76 333 ₽
Обеспечительный платеж Коммунальные платежи Эксплуатационные расходы Предоплата -

Тип аренды -

Срок аренды Длительный

Минимальный срок аренды

Арендные каникулы -

Стоимость парковки -

Комиссия от клиента -

Уточнить условия

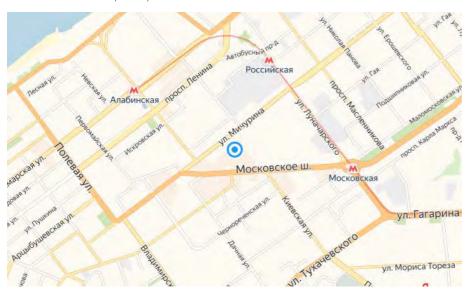


Вход Отдельный с улицы

Парковка Наземная

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9 Российская 3 мин. на транспорте Московская 5 мин. на транспорте

Алабинская 7 мин. на транспорте



Торгово-офисный комплекс Биг-Бен

Год постройки 2005

± Экспорт

Печать

Тип здания Торгово-офисный комплекс Категория здания Действующее 0,2 га Площадь участка 18 629 м² Общая площадь 🛞 Приточная вентиляция Местное кондиционирование Сигнализация

▲ Пожаловаться

































Заключительный лист отчета **ООО «ОКБС»**®

<	OOO «ОКБС»®	_>>
« <u> </u>	ООО «ОКБС» [®]	_>>
«	ООО «ОКБС» [®]	_>>
<<	OOO «OKBC»™	>>
<<	OOO «OKEC»®	_>>
<<	OOO «OKEC»®	_>>
<<	OOO «OKEC»™	>>
<<	ООО «ОКБС»®	_>>
<<	ООО «ОКБС» [®]	_>>
<<	ООО «ОКБС»®	_>>
<<	ООО «ОКБС»®	_>>
<<	ООО «ОКБС» [®]	_>>
<<	OOO «OKEC»®	_>>
<<	OOO «OKEC»®	_>>
<<	ООО «ОКБС» [®]	_>>