

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-106-17-0422-01

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

по состоянию на 08 апреля 2022 года  
(дата составления отчета: 08 апреля 2022 года)

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОКБС»

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Вячеславович,

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

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 08 апреля 2022 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 08 апреля 2022 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 08 апреля 2022 года без НДС округленно составляет:

**22 995 000,00 (Двадцать два миллиона девятьсот девяносто пять тысяч рублей ноль копеек)<sup>1</sup>**

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>5</b>
1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ)	5
1.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРИ РАСЧЕТЕ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.5. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>8</b>
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	9
2.2. КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	10
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>12</b>
3.1. КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ	12
3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА	12
3.3. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА	14
3.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	15
3.4.1. Заявление о соответствии.....	15
3.4.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	16
3.4.3. Сведения о независимости оценщика.....	16
<b>4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>17</b>
4.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	17
4.2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	17
4.3. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
<b>5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>19</b>
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	20
5.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	21
5.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
5.4.1. Краткая характеристика объекта оценки на основании данных Выписок из ЕГРН.....	23
5.4.2. ЖК «Европейский двор».....	28
5.4.2.1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке.....	30
5.4.3. Местоположение.....	31
5.4.4. Кратко о г. Самара.....	35
5.4.5. Кратко о Октябрьский район (Самара).....	41
5.5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ	43
5.6. ДАННЫЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА	44
5.7. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	47
5.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49

<b>6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>52</b>
6.1. Анализ влияния ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	52
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	61
6.3. Анализ рынка объекта оценки	62
6.3.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки .....	67
6.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	67
6.3.3. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	68
6.3.4. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	69
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....</b>	<b>70</b>
<b>8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>72</b>
8.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	72
8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости	75
8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход.....	75
8.2.2. Доходный подход .....	77
8.2.3. Затратный подход .....	79
8.3. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки	81
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>84</b>
9.1. Объекты-аналоги	85
9.2. Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения	87
9.3. Расчет справедливой стоимости 1 машиноместа по сравнительному подходу путем введения корректировок	89
9.4. Справедливая стоимость объекта оценки (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279) при использовании сравнительного подхода	92
9.5. Определение стоимости земельного участка.	93
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>98</b>
10.1. Границы интервала	98
10.2. Поэлементная стоимость объектов оценки.	100
<b>11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>101</b>
11.1. Перечень методической литературы	101
<b>12. ДОКУМЕНТАЦИЯ .....</b>	<b>102</b>

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. Объект оценки (общая информация)

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	28.03.2022 № 99/2022/457803213
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	28.03.2022 № 99/2022/457798181

### Оценке подлежит доля в праве:

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 1.2. Основания для проведения оценки

Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №17 от 28 марта 2022 года

## 1.3. Результаты оценки справедливой стоимости при расчете различными подходами

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	не применялся, обоснованный отказ	0,00	22 993 845,35	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	22 994 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00
	<b>Итого:</b>									<b>22 995 000,00</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 08 апреля 2022 года без НДС округленно составляет:

**22 995 000,00 (Двадцать два миллиона девятьсот девяносто пять тысяч рублей ноль копеек)**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	22 994 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	1 000,00

#### 1.5. Пределы применения полученной итоговой стоимости

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

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	08 апреля 2022 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №17 от 28 марта 2022 года
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №17 от 28 марта 2022 года
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.
<b>Границы интервала</b>	Согласно заданию на оценку определение границ интервала, в котором может находиться справедливая стоимость, не требуется.
<b>Пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость».
<b>Ограничения по использованию отчета об оценке</b>	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» Адрес места нахождения Адрес места нахождения РФ, 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расч. счет № 40701810200000000859 в ПАО "Промсвязьбанк" г. Москва, Корр. счет № 30101810400000000555, БИК 044525555..
<b>Собственник имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
<b>Дата составления отчета:</b>	08 апреля 2022 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 28 марта 2022 года по 08 апреля 2022 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-106-17-0422-01
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Телефон:</b>	(499) 502-82-03
<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45
<b>ОГРН:</b>	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
<b>Расчетный счет:</b>	40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-083331/21 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2026 г.
<b>Форма отчета:</b>	письменная

## 2.1. Перечень объектов оценки

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

## 2.2. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

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

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

#### 3.1. Консолидация активов

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

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

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

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

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

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

На основании выше приведенного Оценка делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценка вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ<sup>2</sup> для целей настоящей оценки.

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

#### 3.2. Ограничительные условия и пределы применения результата

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

### 3.3. Допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»<sup>3</sup> (см. Приложение Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»).
- Вся использованная при проведении оценки информация относится к периоду времени до даты оценки, что, по мнению Оценщика, не противоречит требованиям ФСО №1, п. 19.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Оценщик проводил расчет стоимости объекта оценки в допущении отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта, а также с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.
- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
- Осмотр объектов оценки проводился представителем Оценщика, на дату наиболее близкую к дате оценки.

### 3.4. Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

#### 3.4.1. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами Оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined 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.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

### 3.4.3. Сведения о независимости оценщика

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

## 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611,
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

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

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

### 4.3. Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 08 апреля 2022 года.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	28.03.2022 № 99/2022/457803213	14
2	Выписка из ЕГРН	28.03.2022 № 99/2022/457798181	5
3	Технический паспорт здания - Подземная автостоянка	№6545101 от 14 декабря 2009 года	10
4	Кадастровый паспорт земельного участка	№63-00-102/12-26916 от 01.02.2012 г.	3
5	Информационное письмо о количестве парковочных мест	№3/2/19 от 09 апреля 2019 года	2
	Итого		34

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком*

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.2. Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.<sup>4</sup>

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	28.03.2022 № 99/2022/457803213
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2 663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	28.03.2022 № 99/2022/457798181

<sup>4</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

### 5.3. Обременения оцениваемых прав

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

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

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

(обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

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

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

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

***Вывод: Объект оценки находится на праве общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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.***

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.4. Местоположение и характеристики объекта оценки

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

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

№	Параметр	Нежилое здание
	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
1	кадастровый номер	63:01:0637006:279
2	дата присвоения кадастрового номера	08.02.2010
3	номер кадастрового квартала	63:01:0637006
4	ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 5-64611; Инвентарный номер 5-64611 (36:401:002:000228900); Кадастровый номер 63:01:0637006:223:16; Условный номер 63:01:0637006:223:16
5	адрес	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
6	площадь, кв.м.	1998,9
7	Назначение	Нежилое здание
8	Наименование:	Подземная автостоянка
9	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
10	Материал наружных стен:	Монолитные
11	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
12	Год завершения строительства:	2 009
13	кадастровая стоимость	63 602 646,84 руб.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

21	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость", Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015, 1511928/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
22	Правообладатель (правообладатели):	Тарасов Владислав Юрьевич, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016, 936/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
23	Правообладатель (правообладатели):	Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016, 34362/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

№	Параметр	Земельный участок
	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
1	кадастровый номер	63:01:0637006:249
2	дата присвоения кадастрового номера	28.07.2010
3	номер кадастрового квартала	63:01:0637006
4	ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
5	адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.
6	площадь, кв.м.	3522,07 +/- 21 кв. м.
7	кадастровая стоимость	16 473 073.6 руб.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

8	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:34716
9	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:223
10	Категория земель:	Земли населённых пунктов
11	Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки
12	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
13	Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 63:01:0637006:414, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:416, 63:01:0637006:417, 63:01:0637006:418, 63:01:0637006:419, 63:01:0637006:420, 63:01:0637006:421, 63:01:0637006:422, 63:01:0637006:423, 63:01:0637006:424, 63:01:0637006:425, 63:01:0637006:426, 63:01:0637006:427, 63:01:0637006:428, 63:01:0637006:429, 63:01:0637006:430, 63:01:0637006:431, 63:01:0637006:432, 63:01:0637006:433, 63:01:0637006:434, 63:01:0637006:435. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
14	Правообладатель (правообладатели):	Чернова Маргарита Семеновна Общая долевая собственность, 8247/352207 63:01:0637006:249-63/006/2020-1 28.09.2020 14:27:36
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
15	Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912 Общая долевая собственность, 60545/3522070 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 13.10.2016 15:31:13
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
16	Правообладатель (правообладатели):	Тарасов Владислав Юрьевич Общая долевая собственность, 16494/352207 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 16.09.2016 15:34:47

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

#### 5.4.2. ЖК «Европейский двор»

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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

Инфраструктура посёлка:

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

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

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.4.2.1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке

Приложение 1 к письму: 1.

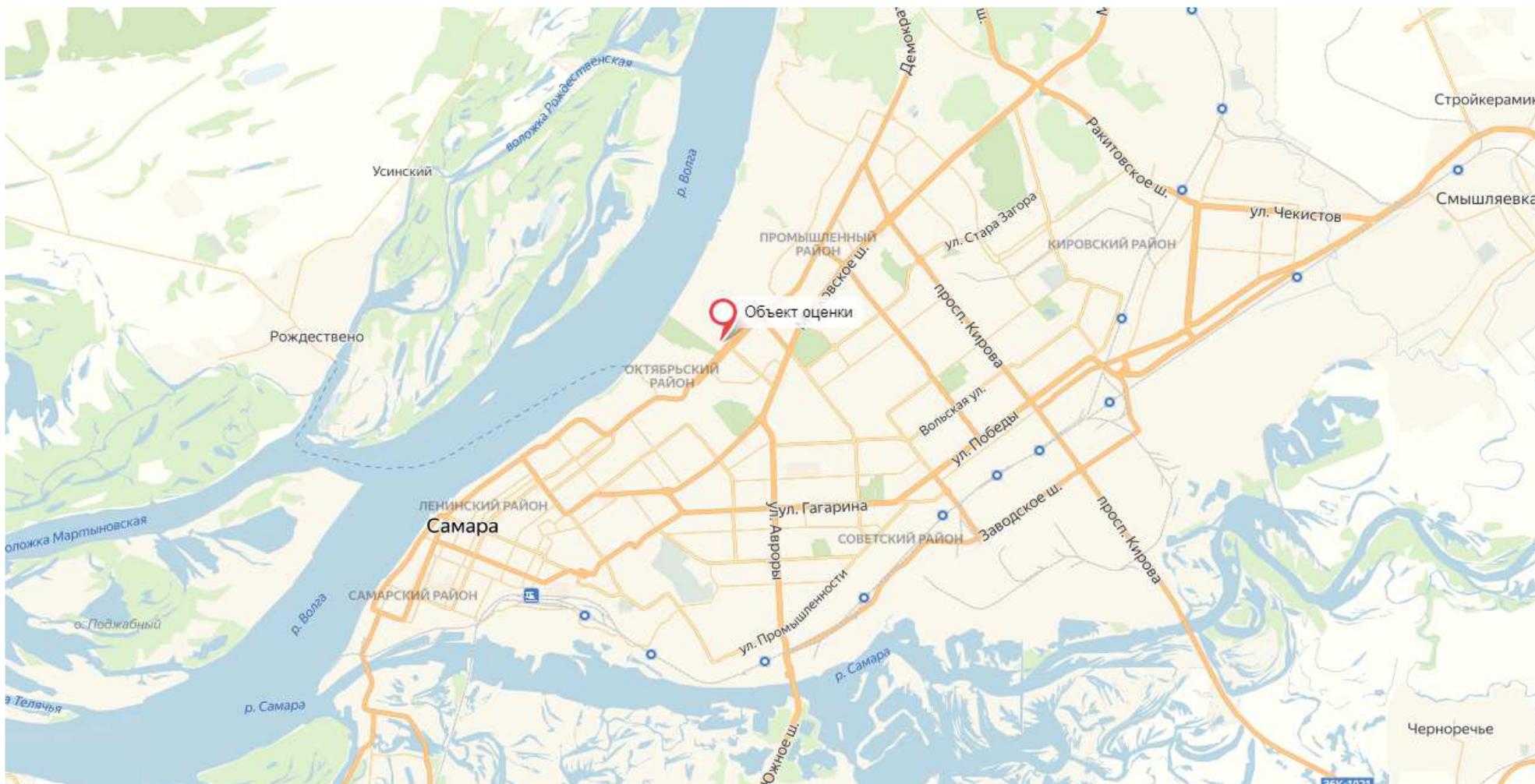
Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке



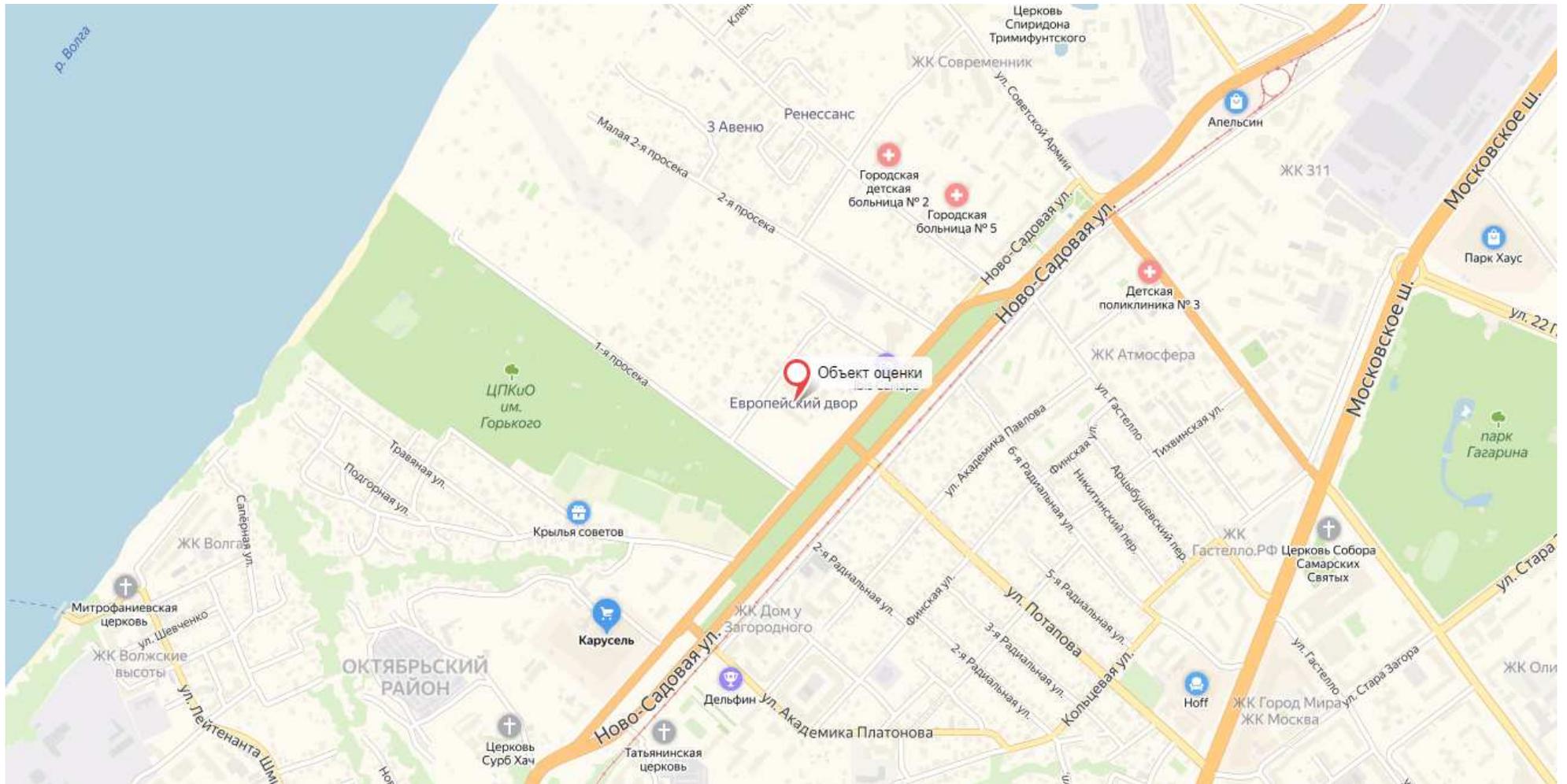
Источник информации: Информационное письмо о количестве парковочных мест №3/2/19 от 09 апреля 2019 года

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

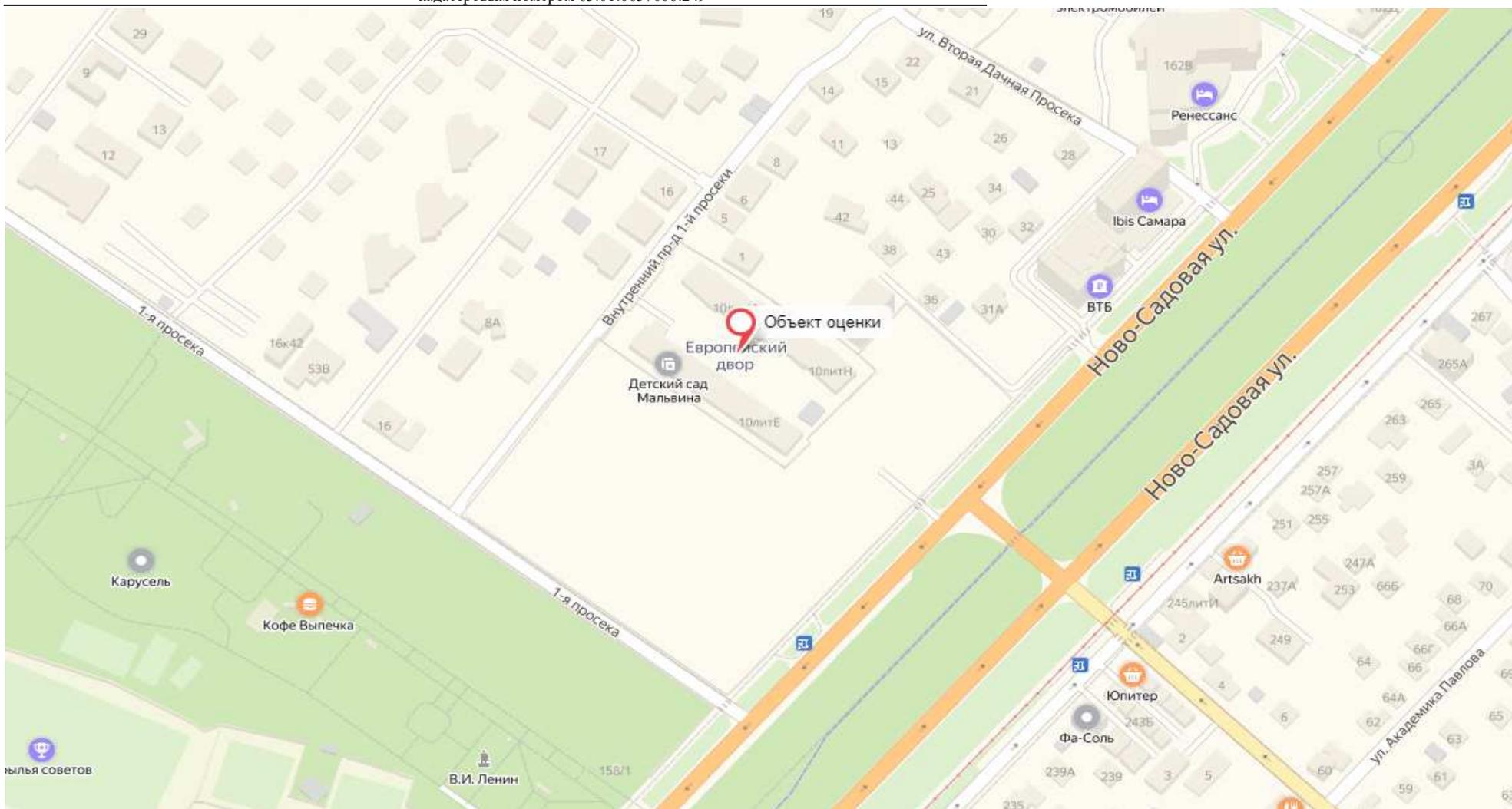
### 5.4.3. Местоположение



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



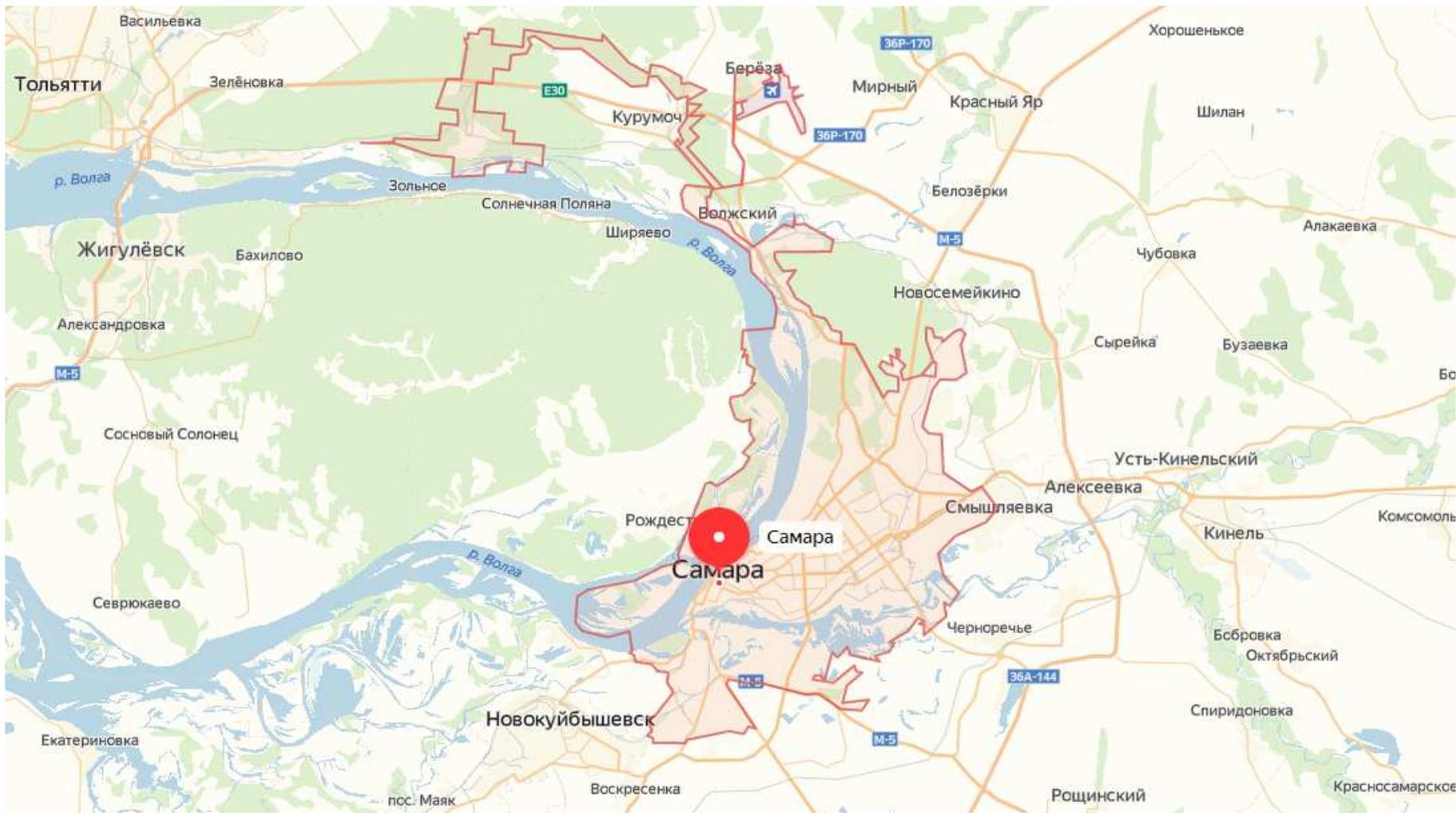
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Источник: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.4.4. Кратко о г. Самара



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

## Административное устройство

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

## Административное деление

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

## Экономика

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

## Промышленность

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

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

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

В отрасли промышленного производства города наибольшие объёмы отгруженной продукции имеют:

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

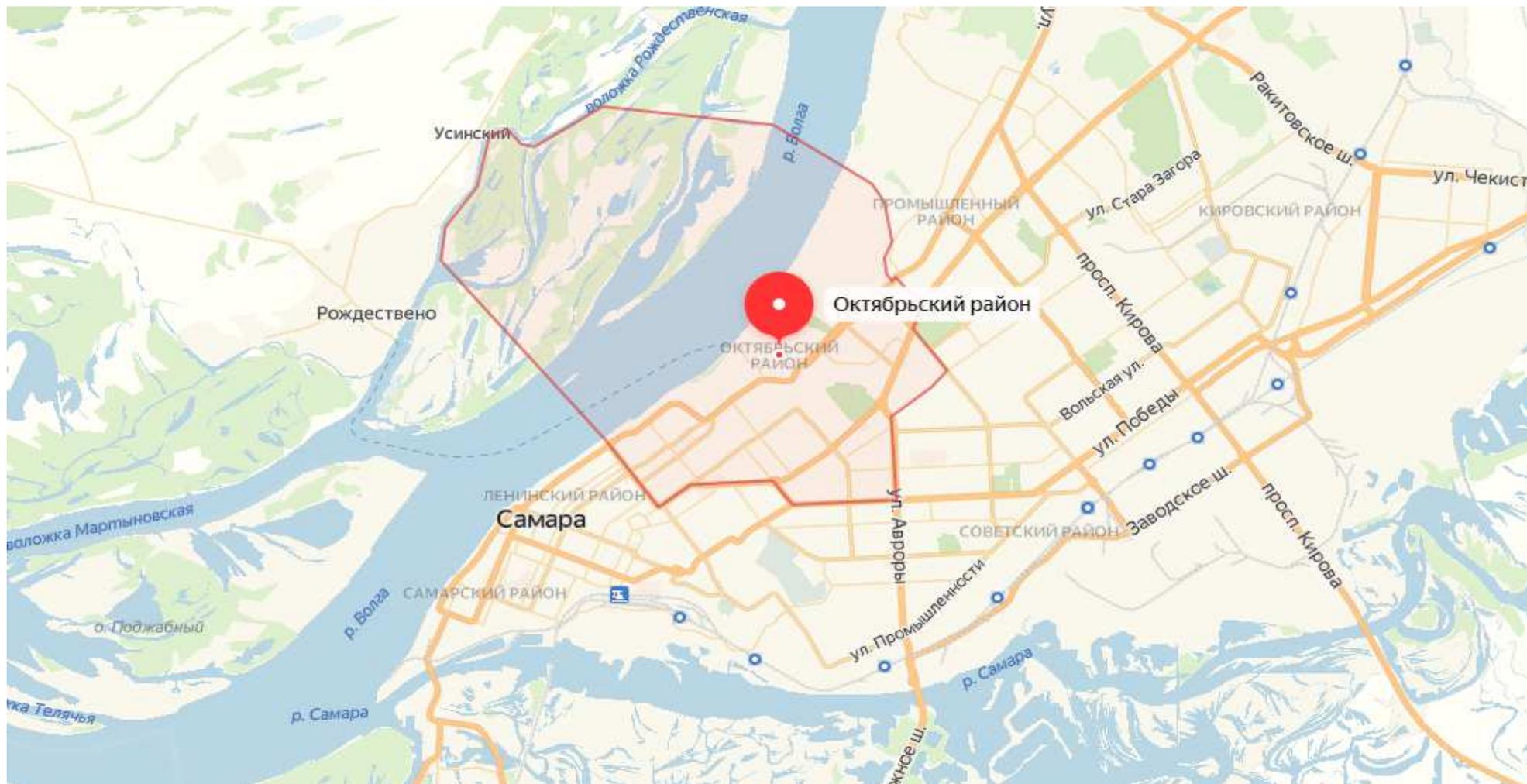
---

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.4.5. Кратко о Октябрьский район (Самара)



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

**Октябрьский район** — один из внутригородских районов города Самары.

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

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

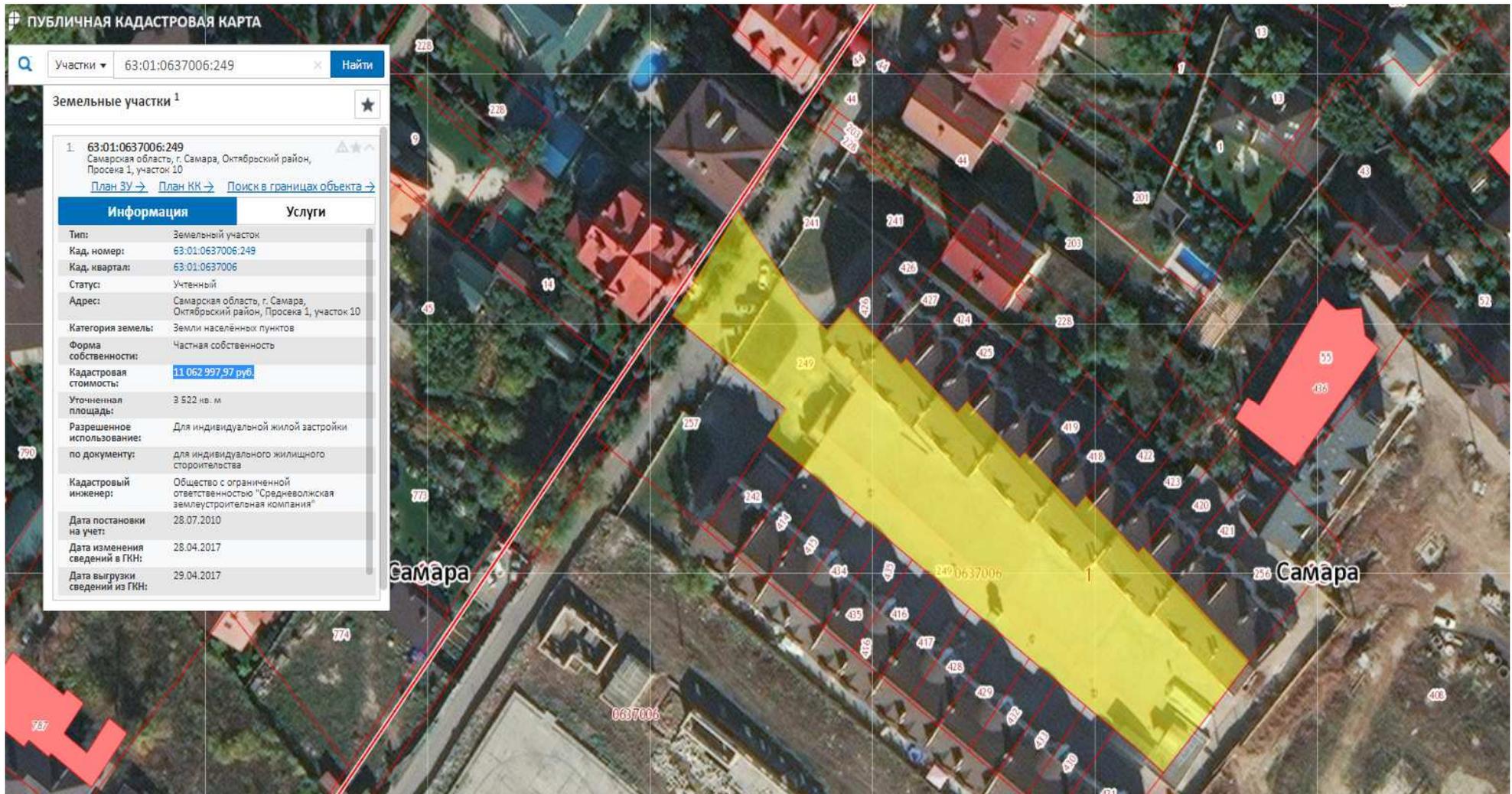
Зарегистрировано более 4500 предприятий разных форм собственности. Основное промышленное производства: ЗАО «Самарский подшипниковый завод № 4» (производство остановлено в 2007 году), ЗАО «Завод специальных подшипников». Крупными производственными мощностями располагают АО «Сокол», ЗАО «Самарский авторемонтный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

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.5. Земельный участок на кадастровой карте



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.6. Данные кадастрового учета

### Сведения об объекте

Здание		Действие
Дата обновления информации: 09.01.2022		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	63:01:0637006:279	
Дата присвоения кадастрового номера	08.02.2010	
Форма собственности	Частная	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Переез, д. 10С	
Площадь, кв.м	1998,9	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Монолитные	
Год завершения строительства	2009	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	63602646,84	
Дата определения	01.01.2021	
Дата внесения	09.01.2022	
<b>Ранее присвоенные номера</b>		
Условный номер	63:01:0637006:223:15	
Кадастровый номер	63:01:0637006:223:16	
Инвентарный номер	5-64611 (36:401:002:000228900)	
Министерский номер	5-64611	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 63-63-01/572/2013-342 от 24.07.2013 Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015 Общая долевая собственность № 63:01:0637006:279-63/006/2020-1 от 28.09.2020 Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 от 29.05.2015 Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016 Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/326/2016-1878/2 от 13.10.2016 Общая долевая собственность № 63-63-01/579/2014-585 от 04.09.2014 Общая долевая собственность № 63:01:0637006:279-63/468/2022-3 от 17.03.2022	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иные ограничения (обременения) прав № 63-63-01/314/2014-468 Доверительное управление № 63-63-01/572/2013-342 от 24.06.2009	

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## Сведения об объекте

**Земельный участок**

Дата обновления информации: 16.01.2021

ДЕЙСТВИЯ >>>

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	63:01:0637006:249
Дата присвоения кадастрового номера	28.07.2010
Форма собственности	Частная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека Т. участок 10
Площадь, кв.м.	3522,07
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	16473073,60
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	16.01.2021

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<p><b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b></p>	<p>Общая долевая собственность № 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013</p> <p>Общая долевая собственность № 63-63-01/579/2014-586 от 04.09.2014</p> <p>Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016</p> <p>Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 от 29.05.2015</p> <p>Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 от 16.09.2016</p> <p>Общая долевая собственность № 63-01-0637006-249-63/006/2020-1 от 28.09.2020</p> <p>Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015</p> <p>Общая долевая собственность № 63-01-0637006-249-63/468/2022-3 от 17.03.2022</p>
<p><b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b></p>	<p>№ 63-63-01/263/2011-300</p> <p>Иные ограничения (обременения) прав № 63-63-01/314/2014-474</p> <p>Иные ограничения (обременения) прав № 63-63-01/572/2013-344 от 24.06.2009</p> <p>Иные ограничения (обременения) прав отсутствует</p>

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	63 602 646,84
2	63:01:0637006:249	3 522,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	16 473 073,6

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.7. Описание земельного участка

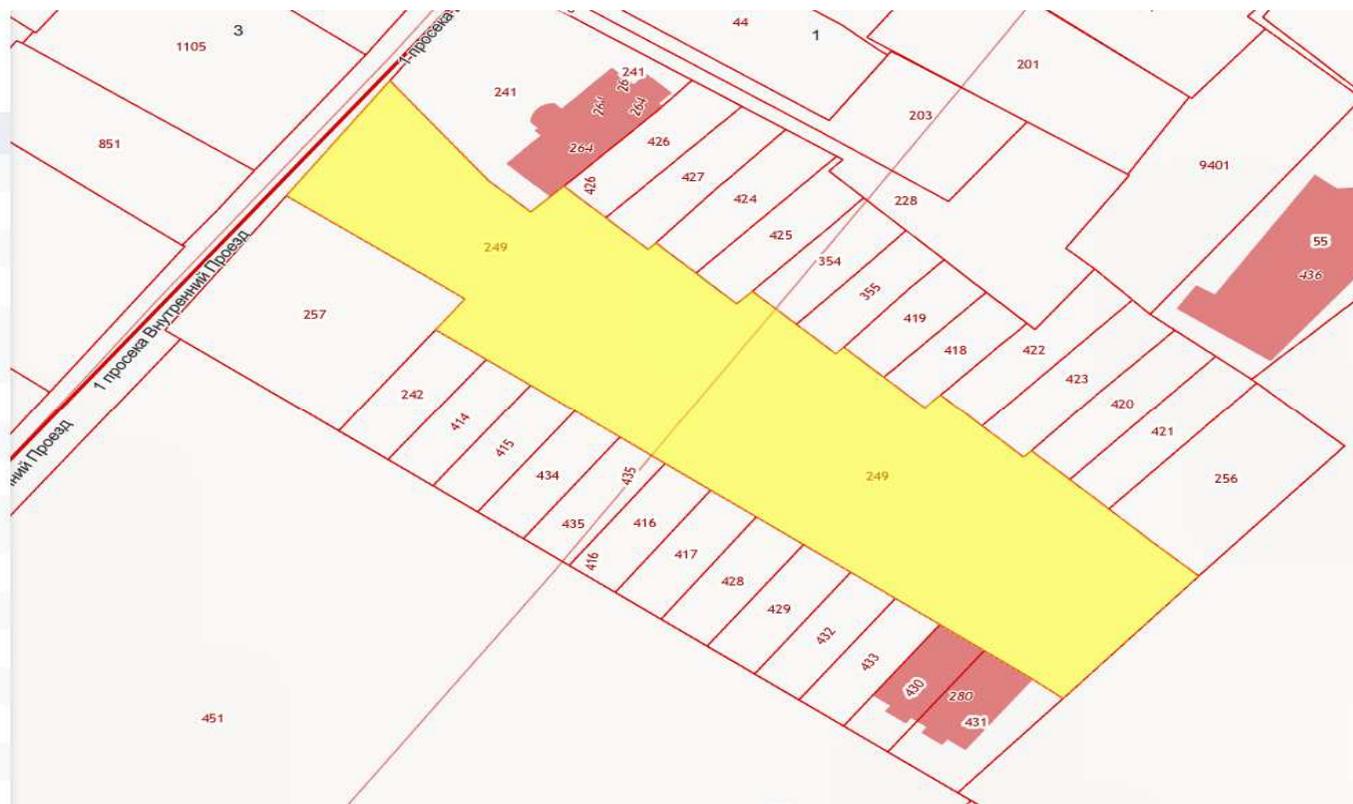
В перечень объектов оценки входит земельный участок с кадастровым номером 63:01:0637006:249 расположенный по адресу: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.

### Земельный участок 63:01:0637006:249

Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10  
 для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:01:0637006:249
Кадастровый квартал:	63:01:0637006
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
Площадь уточненная:	3 522,07 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	16 473 073,6 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2021
дата применения:	01.01.2021



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

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

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

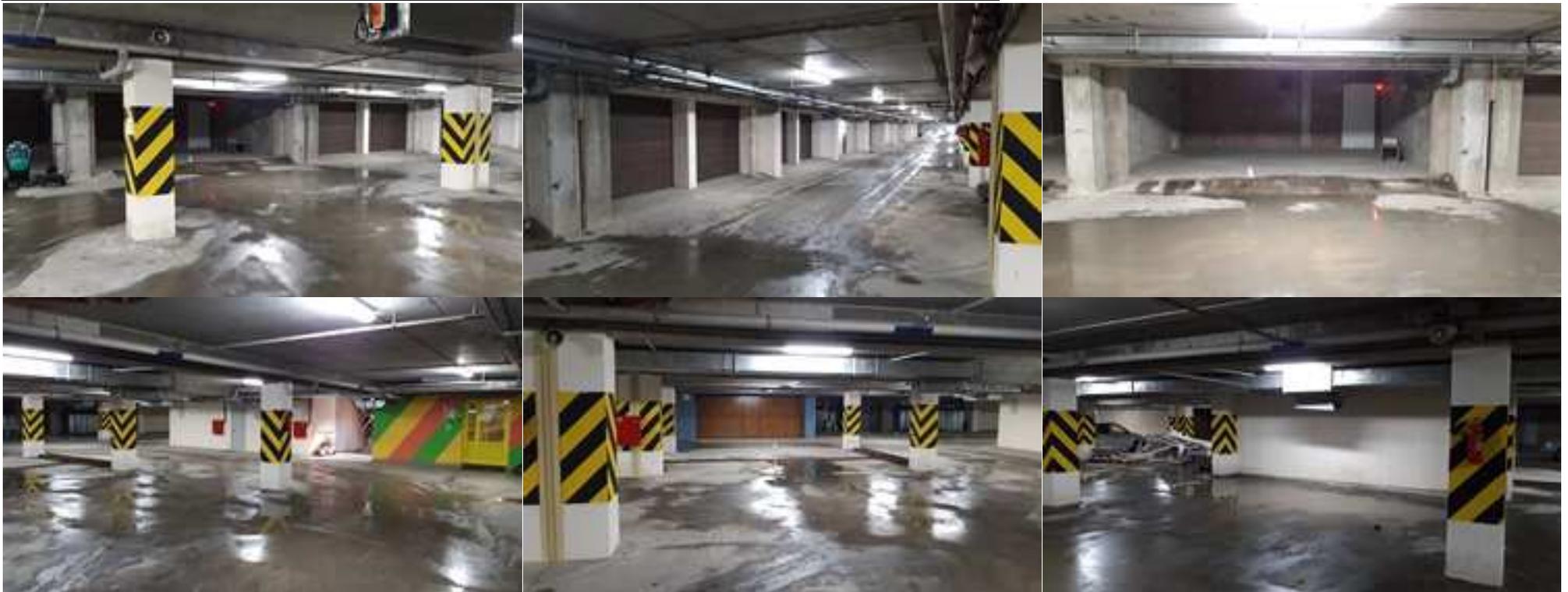
*При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними.*

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.8. Фотографии объекта оценки



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



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

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

В первую очередь отметим, что в феврале Росстат опубликовал первую оценку ВВП России по итогам 2021 года. Так, согласно ведомству, реальный рост ВВП страны составил 4,7%, что оказалось выше оценок Центрального Банка (4-4,5%) и Минэкономразвития, которое прогнозировало рост на 4,2%. Объем ВВП в текущих ценах составил 130,8 трлн руб., в номинальном выражении рост составил 21,9% (последняя оценка ВВП по итогам 2020 года – 107,3 трлн руб.).

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и затронем ряд других важных экономических событий. Начнем анализ традиционно со статистики о промышленном производстве.

По данным Росстата, в январе 2022 года промышленное производство показало рост на 8,6% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 6,1% в декабре прошлого года. Ускорение промпроизводства в начале года дает надежду на положительные значения показателя в феврале, однако, начиная с марта, картина в промышленности может кардинально измениться.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что рост в сегменте «Добыча полезных ископаемых» на 10% в декабре прошлого года замедлился до 9,1% в январе. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост, напротив, ускорился с 4,3% до 10,1%. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 2% (примерно такой же

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

рост отмечался и в декабре). В свою очередь, рост в сегменте «Водоснабжение» практически сошел на нет (+0,4%) после увеличения выпуска на 9,6% в декабре прошлого года.

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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'21	+10,8	+5,3	+8,5	+7,0
Ноябрь'21	+10,7	+6,1	+4,0	+10,1
Декабрь'21	+10,0	+4,3	+1,9	+9,6
2021 год	+4,8	+5,0	+6,8	+15,8
Январь'22	+9,1	+10,1	+2,0	+0,4

Таким образом, ускорение роста совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено ускорением выпуска в **добывающих** и **обрабатывающих** отраслях. При этом близкая к нулевой динамика производства в «Водоснабжении» ограничивала темпы роста общего индекса промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

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

Вид продукции	Январь 2022	Январь 2022 / Январь 2021	Январь 2022 / Декабрь 2021
Добыча угля, млн тонн	35,3	+3,1%	-8,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	46,6	+8,1%	+0,7%
Природный газ, млрд м3	60,4	+0,4%	+0,4%
Мясо скота, тыс. тонн	243	+2,9%	-16,1%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	399	+8,3%	-6,4%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	293	-2,4%	-21,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	11,7	-11,1%	-13,8%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	388	+11,0%	-12,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,5	+19,8%	-25,8%
Цемент, млн тонн	2,9	+21,3%	-21,6%
Бетон товарный, млн м3	2,0	+29,0%	-35,4%
Прокат готовый, млн тонн	5,5	-1,5%	-5,8%
Трубы стальные, млн тонн	1,0	+28,7%	-8,9%
Автомобили легковые, тыс. штук	95,1	+1,7%	-24,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	8,6	+54,4%	-57,9%

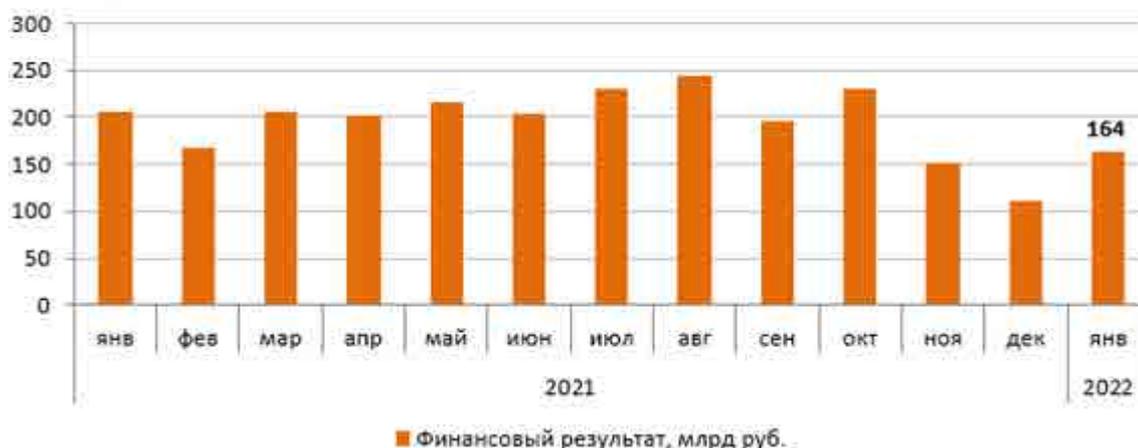
В **добывающем** сегменте отметим увеличение объемов добычи **угля** и **нефти** (на 3,1% и 8,1% соответственно) при одновременном сохранении добычи **природного газа** (+0,4%). В продовольственном сегменте динамика выпуска разнонаправленная: так, производство **мяса скота** в январе увеличилось на 2,9%, выпуск **мяса птицы** - вырос на 8,3%, при этом

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

выпуск **рыбы** - снизился на 2,4%. Динамика производства **стройматериалов** была положительной, при этом темпы роста по основным позициям были двузначными (около 10-30%). Наиболее сильный рост продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+29%), за ним следует **цемент** (+21,3%), **блоки и другие сборные строительные изделия** (+19,8%), а наиболее скромный рост выпуска показали **керамические кирпичи** (+11%). В тяжелой промышленности динамика выпуска также сохранялась преимущественно положительной. Так, производство **стальных труб** выросло на 28,7%, выпуск **грузовых автомобилей** показал рост на 54,4%, **легковых автомобилей** – увеличился на 1,7%. Из группы товаров тяжелой промышленности выделяется производство **готового проката**, объемы которого сократились в январе на 1,5%. Стоит отметить, что после появления информации о приостановке поставок автозапчастей рядом производителей, можно ожидать в ближайшем будущем сокращения объемов производства автомобилей.

Переходя к финансовой статистике, отметим, что информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2021 года Росстат опубликовал 2 февраля – эти данные были проанализированы в макроэкономическом обзоре по итогам января 2022 года. Статистику финансовых результатов по итогам 2021 года (которая вышла уже в первой декаде марта) мы представим в следующем обзоре, по итогам марта. Далее мы перейдем к рассмотрению данных о финансовых результатах банковского сектора по итогам января 2022 года.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банковский сектор после 111 млрд руб. в декабре 2021 года заработал в январе 164 млрд руб. (+47%), в том числе этому способствовало урегулирование проблем с отдельными заемщиками. При этом прибыль по итогам января 2022 года оказалась ниже среднемесячной прибыли по итогам 2021 года, в том числе, из-за отрицательной переоценки ценных бумаг в размере около 50 млрд руб. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 100,2 млрд руб. Для сравнения, в январе 2021 года прибыль банковского сектора составила 205 млрд руб.

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов увеличился на 1,3%, составив 122,1 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 700

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

млрд руб. (+1,6%) до 44,2 трлн руб. При этом **кредитный портфель физических лиц** увеличился на 243 млрд руб. (+1,4%) до 25,3 трлн руб. По состоянию на 1 февраля 2022 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 69,5 трлн руб. (+1,4%).

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале недельный рост цен колебался от 0,13% до 0,45%. По итогам месяца цены выросли на 1,17%. По итогам января-февраля инфляция составила 2,17%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 9,15% после 8,73% по состоянию на 1 февраля.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2020-2022 гг.

Месяц	2020	2021
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%
	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%
Февраль	0,78%	1,17%

Одним из основных факторов, влияющих на темп роста потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне роста геополитической напряженности и начала введения масштабных санкций против России в конце месяца, курс доллара к концу февраля составил 83,5 руб. после 77,8 руб. на конец января. При этом среднее значение курса доллара в феврале увеличилось до 77,2 руб. с 76,6 руб. Стоит отметить, что рост курса доллара сопровождался серьезным увеличением цен на нефть (по итогам февраля баррель марки Brent подорожал на 11,6%). Заметим, что 28 февраля появилась информация о проведении в последние торговые дни месяца масштабных интервенций ЦБ на валютном рынке. В частности, 24 февраля их объем, по словам Председателя ЦБ, составил \$1 млрд, 25 февраля – в чуть меньшем объеме. С 28 февраля, в связи с введенными ограничениями США и странами Евросоюза на использование золотовалютных резервов в долларах и евро, интервенции для поддержания стабильности на валютном рынке России перестали проводиться.

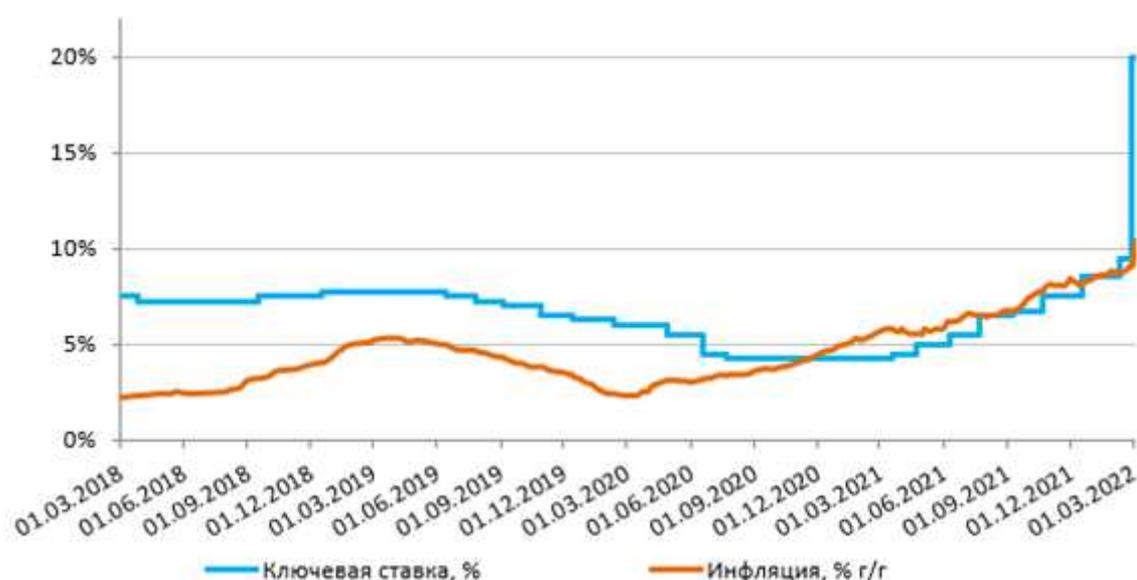
#### Динамика официального курса доллара США в 2021-2022 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'21	70,5	75,0	72,7
Декабрь'21	75,0	74,3	73,8
Январь'22	74,3	77,8	76,6
Февраль'22	77,8	83,5	77,2

Отметим, что для стабилизации ситуации на финансовом рынке Банк России 28 февраля принял внеплановое решение о повышении ключевой ставки сразу на 10,5 п.п. до 20% годовых. Это

решение, по комментариям представителей ЦБ, было принято для компенсирования резко возросших девальвационных и инфляционных рисков. По мнению Банка России, это позволит поддержать финансовую и ценовую стабильность, а также защитить сбережения граждан от обесценения. Отметим, что величина ключевой ставки в 20% - рекордный уровень за всю историю ее существования с сентября 2013 года. До этого максимальным значением ключевой ставки был уровень в 17%, принятый также по итогам внепланового заседания Совета директоров ЦБ в декабре 2014 года.

### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо повышения ключевой ставки Банком России были приняты и другие меры по обеспечению стабильности финансового сектора в условиях повышенной волатильности:

- кредитные организации получили возможность принимать решение о неухудшении оценки финансового положения заемщика для целей формирования резервов под потери, в случае если ухудшение его финансового положения произошло после 18 февраля 2022 года и обусловлено действием санкций;
- для расширения возможностей системно значимых кредитных организаций управлять своей ликвидностью Банк России ввел послабление в отношении ряда банковских нормативов. ЦБ не будет применять меры воздействия за снижение фактического значения данных нормативов как при фактических оттоках денежных средств, так и в силу обесценения стоимости высоколиквидных активов вплоть до конца 2022 года;
- в целях расширения возможностей брокерских организаций управлять своей ликвидностью ЦБ не будет применять меры воздействия к брокерским организациям за нарушения норматива краткосрочной ликвидности до конца 2022 года;
- в целях адаптации страховых организаций к повышенной рыночной волатильности до конца текущего года им предоставлена возможность установления фиксированной

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

величины курсов иностранных валют по состоянию на 18 февраля 2022 года для расчета обязательных нормативов;

- для улучшения возможности банков управлять ликвидностью ЦБ на внеплановом Совете директоров ГК «Агентство по страхованию вкладов» (АСВ) инициировал вопрос о снижении до нуля дополнительной и повышенной дополнительной ставок страховых взносов для банков-участников системы страхования вкладов по вкладам в рублях и иностранной валюте, привлеченных в I и II кварталах 2022 года;
- в рамках проведения контрциклической макропруденциальной политики ЦБ с 28 февраля распустил накопленные макропруденциальные буферы капитала по всем видам кредитов: и по валютным кредитам компаниям, и по кредитам гражданам. Эти меры эквивалентны увеличению капитала банков на 900 млрд руб. По вновь возникшим требованиям банков в иностранной валюте к юридическим лицам надбавки к коэффициентам риска также отменяются. Эта мера будет действовать бессрочно.

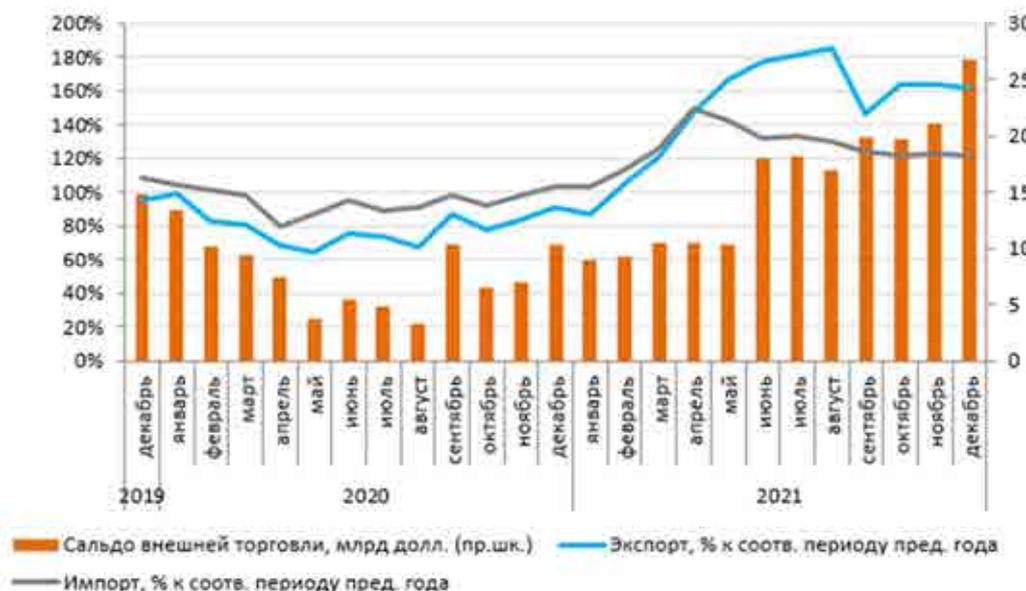
Также ЦБ стал непрерывно предоставлять банкам наличную и безналичную ликвидность в рублях. Стали проводиться аукционы РЕПО «тонкой настройки» на безлимитной основе, с полным удовлетворением всех поступивших от банков заявок. Для максимального покрытия возможной потребности банков в текущей ликвидности Банк России существенно расширил Ломбардный список (перечень ценных бумаг, принимаемых ЦБ в качестве залога при предоставлении банкам кредита). Помимо этого, Банк России указал на целесообразность для финансовых организаций рассмотрения вопроса о переносе выплаты дивидендов и бонусов менеджменту. Это будет являться обязательным в случае, если банк планирует использовать надбавки к нормативам достаточности капитала.

Помимо вышеуказанного, Банк России для стабилизации ситуации на валютном рынке применил меры валютного контроля и контроля капитала. В частности, было введено правило по обязательной продаже 80% валютной выручки экспортерами, а также был введен запрет российским резидентам зачислять валюту на счета в банках за пределами России. Кроме того, ЦБ запретил покупку наличной валюты и ограничил ее выдачу с действующих вкладов суммой \$10 тыс. сроком на полгода, объяснив эти решения введенными против РФ санкциями. Эти действия последовали за решением США и Евросоюза заблокировать ликвидность в долларах и евро, входящую в золотовалютные резервы России (так как информация о структуре золотовалютных резервов доступна лишь по состоянию на I полугодие 2021 года, объем заблокированных средств можно оценить лишь приблизительно - порядка \$300 млрд). Регулятором также было принято решение ограничить продажу ценных бумаг нерезидентами. Кроме того, начиная с 24 февраля, Банк России предписал брокерам приостановить короткие продажи на биржевом и внебиржевом рынках. Затем, с 28 февраля ЦБ принял решение не открывать на Московской Бирже торги в секции фондового рынка, секции срочного рынка, а также секции рынка СПФИ (стандартизированных производных финансовых инструментов).

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). Первая оценка платежного баланса, показывающая изменившиеся внешнеэкономические условия, должна быть опубликована в апреле. На данный момент доступна лишь статистика внешней торговли товарами по итогам 2021 года.

По данным Банка России, товарный экспорт составил \$494 млрд (+48,2% к 2020 году). В то же время товарный импорт составил \$303,9 млрд, показав рост на 26,8%. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило \$190,1 млрд (> в 2 раза).

### Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, до апреля 2021 года динамика экспорта и импорта товаров оставалась сонаправленной, однако в мае рост экспорта стал ускоряться, а рост импорта – замедлился, что привело к резкому росту сальдо внешней торговли. Так, с \$10 млрд в марте-мае сальдо внешней торговли выросло до \$17-20 млрд в период с июня по ноябрь 2021 года. В декабре сальдо внешней торговли ускорилось почти до \$27 млрд. С учетом дальнейшего роста цен на сырье в I квартале 2022 года, а также вводящихся ограничений со стороны импорта, можно ожидать дальнейшего ускорения сальдо внешней торговли.

### Экспорт и импорт важнейших товаров в 2021 г.

Показатель	Млрд долл.	
	США	2021 / 2020, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	<b>494,0</b>	<b>+48,2</b>
Топливо-энергетические товары	267,0	+59,3
Металлы и изделия из них, в т. ч.	51,1	+46,5
черные металлы	32,9	+69,3
цветные металлы	17,0	+18,6
Машины, оборудование и транспортные средства	32,6	+29,9
Продукция химической промышленности, в т. ч.	37,8	+58,1
калийные удобрения	3,3	+87,0
азотные удобрения	4,5	+80,1
Продовольственные товары и с/х сырье	35,9	+21,4
<b>Импорт, в т. ч.</b>	<b>303,9</b>	<b>+26,8</b>
Машины, оборудование, транспортные средства	144,3	+30,8
Продовольственные товары и с/х сырье	33,9	+14,1
Продукция химической промышленности	53,7	+26,7

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оставалась положительной. Сильный рост экспорта по итогам 2021 года показали **топливно-энергетические товары (+59,3%)**, кроме того, экспорт **черных металлов** (из группы товаров **металлы и изделия из них**) вырос на 69,3%. Также стоит отметить **продукцию химической промышленности**, экспорт которой показал рост на 58,1% (входящие в эту группу товаров **калийные и азотные удобрения** с учетом низкой базы показали рост на 87% и 80% соответственно). Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал **ввоз машин, оборудования и транспортных средств (+30,8%)**, а также **продукции химической промышленности (+26,7%)**. В то же время импорт **продовольственных товаров и с/х сырья** увеличился на 14,1%.

Показатель	Январь 2021	Январь 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	8,1	19,0	> в 2,3 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, \$ млрд	9,0	12,8	+42,2%
	<b>1.02.21</b>	<b>1.02.22</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	590,7	630,2	+6,7%

Стоит отметить, что по предварительной оценке ЦБ, положительное сальдо **счета текущих операций** платежного баланса России за январь 2022 года достигло нового исторического максимума, показав рост в 2,3 раза до \$19 млрд. к соответствующему периоду 2021 года. Динамика текущего счета в январе определялась существенным расширением положительного сальдо торгового баланса в результате роста экспорта товаров при значительно меньших темпах увеличения импорта. Что касается **оттока капитала**, то он вырос на 42,2% и составил \$12,8 млрд. Ключевую роль в его росте сыграло наращивание иностранных активов небанковскими секторами при некотором снижении их обязательств перед нерезидентами.

По состоянию на 1 февраля 2022 года объем международных резервов страны составил \$630,2 млрд (+6,7% за год). Также стоит отметить, что по состоянию на 18 февраля 2022 года объем международных резервов составил \$643,2 млрд. Согласно комментариям ЦБ, в ближайшие три месяца во всех публикациях будут использоваться именно эти значения.

## Выводы:

- **Реальный рост ВВП по итогам 2021 года, согласно первой оценке Росстата, составил 4,7%, при этом в номинальном выражении рост составил 21,9%;**
- **Промпроизводство в январе 2022 года в годовом выражении выросло на 8,6% после увеличения на 6,1% в декабре 2021 года;**
- **Прибыль банковского сектора в январе 2022 года составила 164 млрд руб. после 111 млрд руб. в декабре 2021 года;**

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

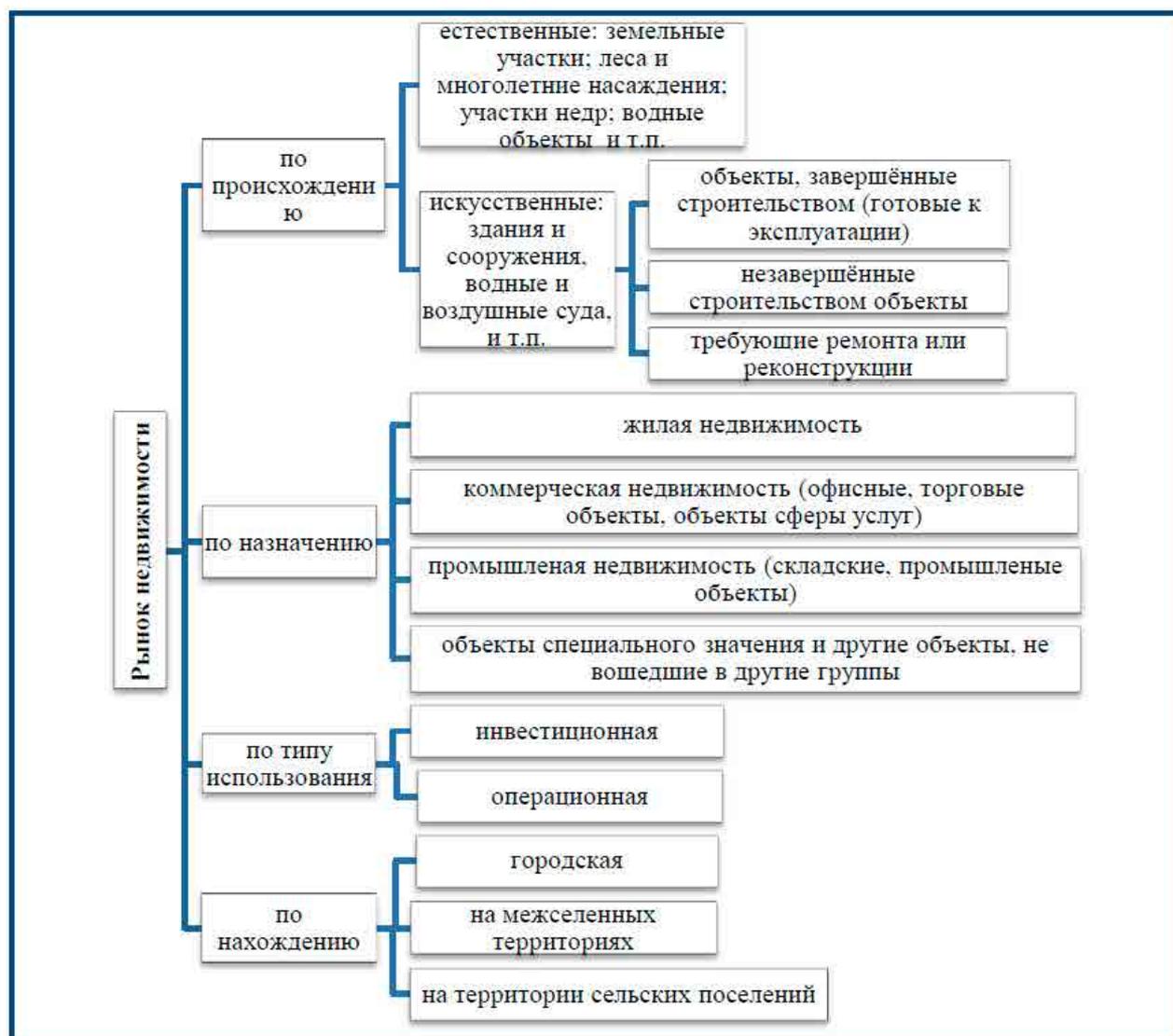
- ***Рост потребительских цен в феврале 2022 года составил 1,2% после 1% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта 2022 года инфляция ускорилась до 9,15% после 8,7% по состоянию на 1 февраля;***
- ***Среднее значение курса доллара США в феврале 2022 года составило 77,2 руб. после 76,6 руб. в январе. При этом на конец января курс доллара составил 83,5 руб. на фоне начала масштабного санкционного давления на Россию;***
- ***Банк России принял внеплановое решение повысить ключевую ставку на 10,5 п.п. до 20% годовых;***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января 2021 года выросло в 2,3 раза до \$19 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 42,2% и составил \$12,8 млрд.;***
- ***Экспорт товаров в 2021 году составил \$494 млрд (+48,2% к 2020 году). Товарный импорт составил \$303,9 млрд (+26,8%). Положительное сальдо торгового баланса составило \$190,1 млрд (> в 2 раза);***
- ***Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 февраля на годовом окне увеличился на 6,7% до \$630,2 млрд. В ближайшие три месяца, на фоне ограничения доступа к активам в долларах и евро, Центральный Банк будет отражать величину международных резервов по состоянию на 18 февраля, равную \$643,2 млрд.***

Источник [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_fevral\\_2022/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2022/)

## 6.2. Определение сегмента рынка объектов оценки

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

### Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

### 6.3. Анализ рынка объекта оценки

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

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

Источник данных для анализа: база бесплатных объявлений avito.ru, портал yandex.ru, cian.ru

Период проведения анализа: март - апрель 2022 года.

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

№	Адрес	Район расположения	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. без НДС	Прямой источник
1	Самарская область, Самара, 5-я просека, 97	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	16,00	1 200 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2264356615">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2264356615</a>
2	Самарская область, Самара, 5-я просека, 95	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	30,00	850 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_2395982640">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30_m_2395982640</a>
3	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	345 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_866860946">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_866860946</a>
4	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	700 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975</a>

5	Самарская область, Самара, Октябрьский район, жилой комплекс Панорама	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	670 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1775892321">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1775892321</a>
6	Самарская область, Самара, Конноармейская ул., 17	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	19,00	300 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_19_m_1821323774">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_19_m_1821323774</a>
7	Самарская область, Самара, ул Конноармейская, 15/Л.Шмидта	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	380 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_800317666">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_800317666</a>
8	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Н	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	17,00	1 000 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_17_m_1778271428">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_17_m_1778271428</a>
9	Самарская область, Самара, пр-т Кирова, 435А	г. Самара, р-н Промышленный	Машинместо в подземном паркинге	15,00	600 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_1989365108">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_1989365108</a>
10	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	700 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1778284652">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1778284652</a>
11	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	21,00	600 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_21_m_1951405757">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_21_m_1951405757</a>
12	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	599 999,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1387780866">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1387780866</a>
13	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	530 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1631356201">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1631356201</a>
14	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	15,00	450 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_42655911">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_42655911</a>
15	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	500 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1782708696">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1782708696</a>
16	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	550 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_627038216">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_627038216</a>

17	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	675 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1223537556">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1223537556</a>
18	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	400 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1801511962">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1801511962</a>
19	Самарская область, Самара, Октябрьский район	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	450 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_2246679792">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_2246679792</a>
20	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	450 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_1043988798">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_1043988798</a>
21	Самарская область, Самара, пр-т Карла Маркса, 200	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	610 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1354036481">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1354036481</a>
22	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	22,00	310 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_22_m_1702708089">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_22_m_1702708089</a>
23	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	450 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1821631753">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1821631753</a>
24	Самарская область, Самара, ул. Георгия Димитрова, 14	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	450 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1692057735">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1692057735</a>
25	Самарская область, Самара, ул. Георгия Димитрова, 14	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	390 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1764256042">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1764256042</a>
26	Самарская область, Самара, ул. Стара Загора, 156	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	480 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1806580347">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1806580347</a>
27	Самарская область, Самара, ул. Стара Загора, 142Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	600 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_60894248">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_60894248</a>
28	Самарская область, Самара, ул Конноармейская, 15/Л.Шмидта	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	380 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_800317666">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_800317666</a>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

29	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	330 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1366249619">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1366249619</a>
30	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	25,00	445 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_25_m_771913903">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_25_m_771913903</a>
31	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	29,00	650 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_29_m_1093884440">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_29_m_1093884440</a>
32	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	450 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1043988798">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1043988798</a>
33	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	500 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1783478234">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1783478234</a>

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

Наименование показателя	Показатель
Количество предложений в выборке	33,00
Стоимость предложений, руб.	17 994 999,00
<b>Средняя стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.</b>	<b>545 303,00</b>
Средняя площадь одного машиноместа, кв.м.	19,36
Максимальная стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	1 200 000,00
Минимальная стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	310 000,00

Источник: проведенный Оценщиком анализ

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

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

***Средняя стоимость предложения по продаже машиноместа в подземном паркинге в районе расположения объекта оценки составляет 545 303,00 руб. за машиноместо. Максимальное значение стоимости составляет 1 200 000,00 руб. за машиноместо, минимальное значение стоимости составляет 310 000,00 руб. за машиноместо.***

*Источник: проведенный Оценщиком анализ*

### 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;
- факторы, связанные с феноменом массово
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи из сегмента рынка объекта оценки. Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов для сегмента рынка объекта оценки представлена в следующей ниже таблице.

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
1	Источник информации*	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>						
2	Описание	Машиноместо						
3	Условия прод./предл.	предложение						
4	Дата прод./предл.	Март 2022						
5	Передаваемые права	собственность						
6	Условия финансирования	рыночные						
7	Местоположение	Самарская область, Самара, 5-я просека, 97Б	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	Самарская область, Самара, 5-я просека, 110Е	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
8	Стоимость, руб.	625 000,00	700 000,00	550 000,00	500 000,00	469 000,00	490 000,00	650 000,00
9	Площадь, кв.м.	18,00	16,00	18,00	13,00	18,00	15,00	18,00
10	Физическое состояние	Хорошее						
11	Тип паркинга	Охраняемый подземный паркинг						
12	Функциональное назначение	Автостоянка, машиноместо						

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

13	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_2101421220">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_2101421220</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2342913783">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2342913783</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_29_m_2243821981">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_29_m_2243821981</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_2365259053">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_2365259053</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_497468677">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_497468677</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_42655911">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_42655911</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975</a>
14	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах			

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

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

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

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

На основании анализа фактических данных о ценах предложений продажи из сегмента рынка объекта оценки представленного выше, можно заключить что диапазон цен предложений на продажу составляет от 469 000,00 руб. до 700 000,00 руб. за машиноместо.

## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

## 8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

#### 8.1. Общие понятия и определения

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Имущество (активы)	образом. ( <i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i> ). представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. ( <i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.</i> )
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. ( <i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.</i> )
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. ( <i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.</i> )
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. ( <i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.</i> )
Цена	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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

## 8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

### 8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные 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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

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

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-

аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

### 8.2.2. Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

### Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

денежных средств;

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

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

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

### Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

### 8.2.3. Затратный подход

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

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

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 **затратный подход** - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

### 8.3. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

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

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки.*

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

*Учитывая вышеизложенное, а также основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости оцениваемых объектов.*

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

## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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 машиноместа. Принятая в расчётах единица сравнения: 1 машиноместо.

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

$S_n$  – среднее квадратичное отклонение;

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

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>5</sup>.

---

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 9.1. Объекты-аналоги

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
1	Источник информации*	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>
2	Описание	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, 5-я просека, 97Б	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	Самарская область, Самара, 5-я просека, 110Е	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
8	Стоимость, руб.	625 000,00	700 000,00	550 000,00	500 000,00	469 000,00	490 000,00	650 000,00
9	Площадь, кв.м.	18,00	16,00	18,00	13,00	18,00	15,00	18,00
10	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
11	Тип паркинга	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг
12	Функциональное назначение	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо
13	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_2101421220">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_2101421220</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2342913783">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2342913783</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_29_m_2243821981">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_29_m_2243821981</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_2365259053">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_2365259053</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_497468677">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_497468677</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_42655911">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_42655911</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975</a>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

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

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

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости-2021, под редакцией Лейфера Л.А., том «Жилые дома». (Стр. 221, табл. 111).

Величина корректировки была принята на уровне минус 8,0%.

### Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

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

Таблица 111

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложенной объектов</b>			
1 Дачи	9.4%	8.1%	10.7%
2 Дома	8.3%	7.0%	9.6%
3 Таунхаусы	8.0%	6.6%	9.4%
4 Коттеджи	9.0%	7.6%	10.4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Жилые дома», табл. 111.

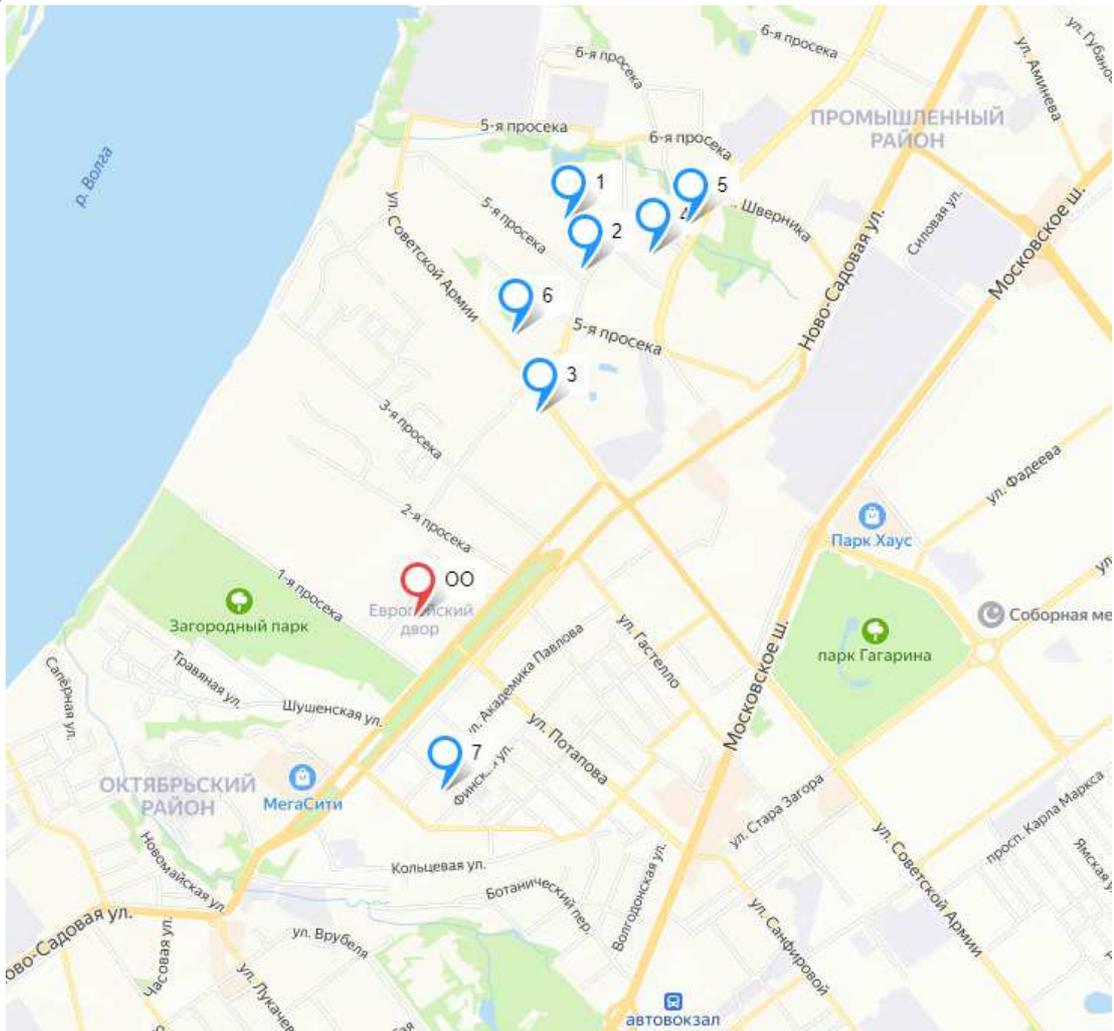
**Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки).** Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

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

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



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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	Самарская область, Самара, 5-я просека, 97Б	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	Самарская область, Самара, 5-я просека, 110Е	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
2	Цена предложения по объявлению, руб.		625 000	700 000	550 000	500 000	469 000	490 000	650 000
4	Цена предложения по объявлению, руб		625 000,0	700 000,0	550 000,0	500 000,0	469 000,0	490 000,0	650 000,0
5	Среднее значение, руб./мм		569 142,9						
	Коэффициент вариации		15,75%						
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		625 000,0	700 000,0	550 000,0	500 000,0	469 000,0	490 000,0	650 000,0
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
	Корректировка ед. цены		-50 000,0	-56 000,0	-44 000,0	-40 000,0	-37 520,0	-39 200,0	-52 000,0
	Скорректированная ед. цена		575 000,0	644 000,0	506 000,0	460 000,0	431 480,0	450 800,0	598 000,0

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		575 000,0	644 000,0	506 000,0	460 000,0	431 480,0	450 800,0	598 000,0
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		575 000,0	644 000,0	506 000,0	460 000,0	431 480,0	450 800,0	598 000,0
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	Самарская область, Самара, 5-я просека, 97Б	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	Самарская область, Самара, 5-я просека, 110Е	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		575 000,0	644 000,0	506 000,0	460 000,0	431 480,0	450 800,0	598 000,0
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		575 000,0	644 000,0	506 000,0	460 000,0	431 480,0	450 801,0	598 002,0
	Среднее значение, руб./мм		523 611,9						

12	Коэффициент вариации		15,75%						
13	Число внесенных корректировок	7,00	1	1	1	1	1	1	1
14	Абсолютная величина внесенных корректировок		-50 000,0	-56 000,0	-44 000,0	-40 000,0	-37 520,0	-39 199,0	-51 998,0
15	Относительная величина внесенных корректировок		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
		1,00	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143
		48,95	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993
16	Удельный вес	1,00	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143
17	Удельная стоимость		82 225,00	92 092,00	72 358,00	65 780,00	61 701,64	64 464,54	85 514,29
18	Скорректированная стоимость (Без НДС), руб./мм	524 135,5							

**Полученное значение коэффициента вариации составляет 15,83%.**

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Количество машиномест	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость 1 машиноместа	Доля в праве	Доля в праве в %	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	58,00	1 511,928	524 135,50	1511928/1998900	75,6380%	22 993 845,35
	<b>Итого:</b>							<b>22 993 845,35</b>

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279), расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 08 апреля 2022 года составляет:

**22 993 845,35 руб.**

(Двадцать два миллиона девятьсот девяносто три тысячи восемьсот сорок пять рублей 35 копеек)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

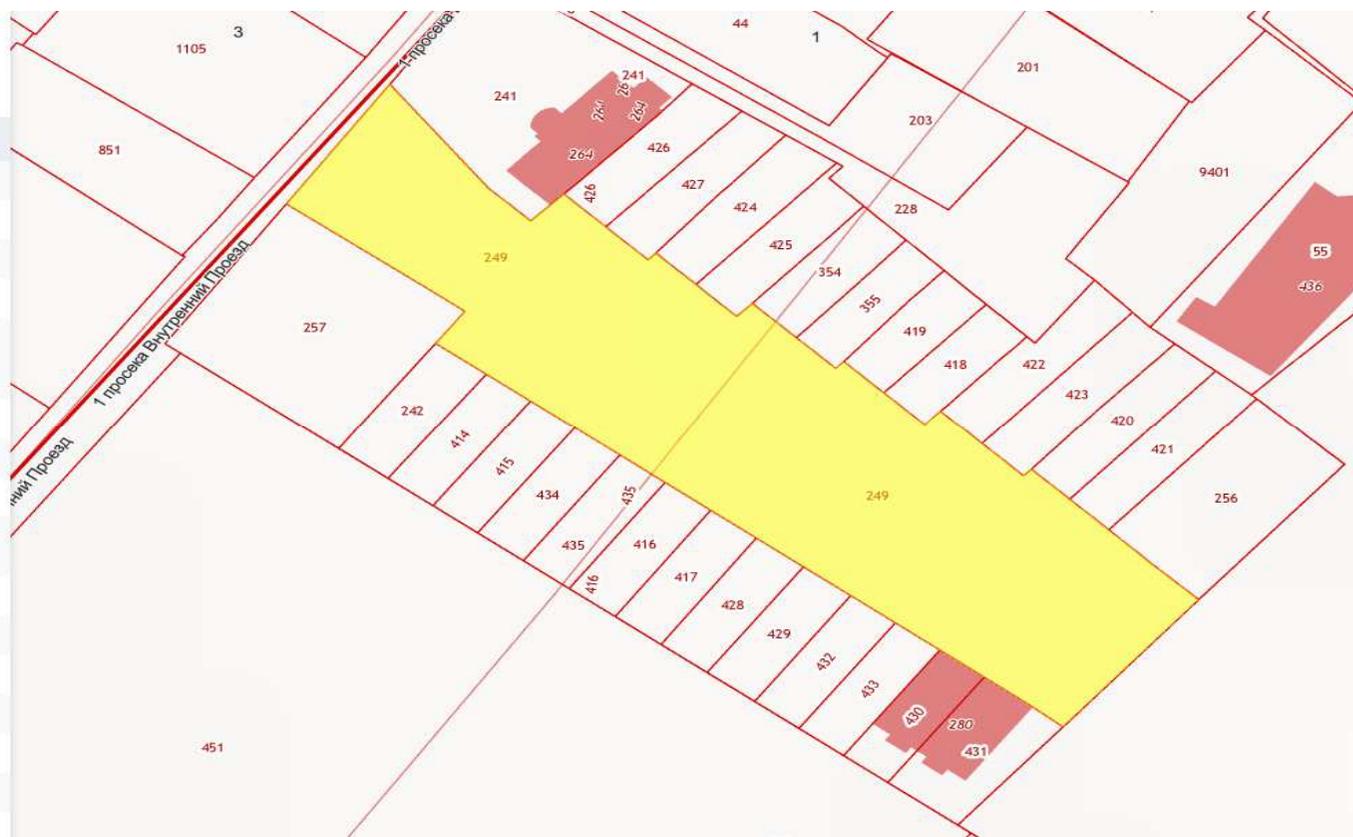
## 9.5. Определение стоимости земельного участка.

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

### Земельный участок 63:01:0637006:249

Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10  
для индивидуального жилищного строительства  
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:01:0637006:249
Кадастровый квартал:	63:01:0637006
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
Площадь уточненная:	3 522,07 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	16 473 073,6 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2021
дата применения:	01.01.2021



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

На основании данных портала [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru), данный земельный участок представляет собой землю под зданием, полностью соответствующую пятну застройки здания.

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

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

Учитывая вышеизложенное и ввиду наличия существенных ограничений по использованию объектов оценки, в том числе невозможностью использования в коммерческих целях, Оценщик сделал специальное допущение, что убытки, приходящиеся на особенности фактического использования оцениваемых объектов недвижимости сопоставимы с убытками от публичного сервитута.

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

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

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

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

- фактическое использование 100% площади объектов оценки

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Средняя, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное ограничение при совершении сделок	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	<b>Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор</b>
Количество наблюдений	0	0	0	0	4
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	400,00%
Итого	400,00%				
Количество факторов	4				
<b>Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки</b>	<b>100,00%</b>				

Источник информации: расчет Оценщика

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

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

В то же время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта, входящего в состав объекта оценки для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы использования объекта). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится на рыночных условиях, то по некоей

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

положительной стоимости. При этом, чем выше эта стоимость, тем меньше вероятность совершения сделки. Исходя из этого и вероятностного характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод о величине итоговой справедливой стоимости объекта оценки в размере единицы, с учетом валюты оценки и точности произведенных расчетов. Оценщиком была принята величина справедливой стоимости объекта, земельный участок, в размере 1 000,00 руб., ввиду типичности округления величины стоимости до тысяч рублей в бухгалтерской отчетности.

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 10.1. Границы интервала

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

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

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	не применялся, обоснованный отказ	0,00	22 993 845,35	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	22 994 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00
	<b>Итого:</b>									<b>22 995 000,00</b>

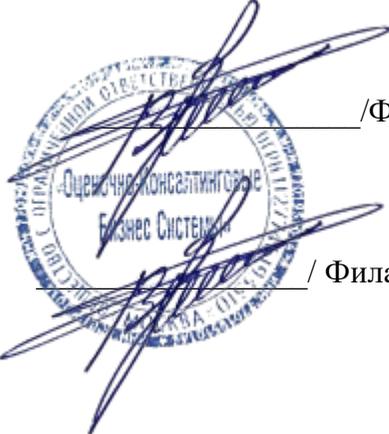
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

**Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С, на 08 апреля 2022 года без НДС округленно составляет:**

**22 995 000,00 (Двадцать два миллиона девятьсот девяносто пять тысяч рублей ноль копеек)<sup>6</sup>**

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

 /Филатов В.Д./  
/ Филатов В.Д./

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-17-0422-01  
 Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 10.2. Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажнй, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	22 994 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	1 000,00
	<b>Итого:</b>					<b>22 995 000,00</b>

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-17-0422-01
Глава 11	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## **11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.**

### **11.1. Перечень методической литературы**

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 117, октябрь 2021 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №27, 2021 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

## 12. ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
**07.02.2022** г. тел. (495) 917-13-24, факс (495) 765-0-22  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 04.02.2022

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

[mail-site@okbs.ru](mailto:mail-site@okbs.ru)

**ВЫПИСКА  
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Абушинова Байрта Васильевна  
(495) 531-08-00 (17-44)



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

28.03.2022 №52-03/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **28.03.2022**

Дата составления выписки **28.03.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

28.03.2022 №51-03/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024  
Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021  
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021  
Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024  
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021  
Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **28.03.2022**

Дата составления выписки **28.03.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772375339166

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3294-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

**Сведения о квалификационных аттестатах**

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



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





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Муратов Алексей Сергеевич**

ИНН 503220180439

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3295-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

**Сведения о квалификационных аттестатах**

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



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





**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021**

Россия, г. Москва

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



- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
- 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mail-site@okbs.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;



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

## 15. ПОДПИСИ СТОРОН

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

**ООО «ОКБС»**

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

ИНН 7701951014

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

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор *Федотов В.Д.*, действующий на основании Устава



### СТРАХОВЩИК:

**СПАО «Ингосстрах»**

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела страхования финансовых и профессиональных рисков СПАО «Ингосстрах»



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



## ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**  
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.  
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2021 г.**
  - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2022 г.**
  - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2023 г.**
  - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2024 г.**
  - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2025 г.**
- При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич**

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

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





## ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

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



Исп. Полякова Т.В., тел. 27428

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1 « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Филатов Владимир Дмитриевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 24 г.

012371-KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3 « 09 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

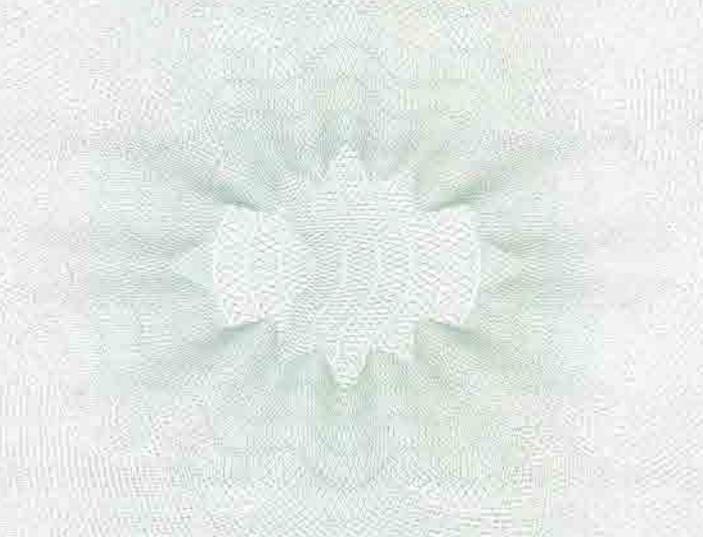
от « 09 » апреля 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

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



003118 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

  
А.С. Бункин

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

011678 - KA2

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3 « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Муратов Алексей Сергеевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 24 г.



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июня 20 24 г.

014444 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

  
А.С. Бункин

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



011679 - KA2

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 28.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 28.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <b>28.03.2022 № 99/2022/457803213</b>
	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>63:01:0637006:249</b>

Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006
Дата присвоения кадастрового номера:	28.07.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
Площадь:	3522 +/- 21 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	16473073.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:34716
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:223
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		28.03.2022 № 99/2022/457803213	
		63:01:0637006:249	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
	подпись		инициалы, фамилия
	М.П.		

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		28.03.2022 № 99/2022/457803213	
		63:01:0637006:249	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	<p>Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 63:01:0637006:414, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:417, 63:01:0637006:418, 63:01:0637006:419, 63:01:0637006:420, 63:01:0637006:421, 63:01:0637006:422, 63:01:0637006:423, 63:01:0637006:424, 63:01:0637006:425, 63:01:0637006:426, 63:01:0637006:427, 63:01:0637006:428, 63:01:0637006:429, 63:01:0637006:430, 63:01:0637006:431, 63:01:0637006:432, 63:01:0637006:433, 63:01:0637006:434, 63:01:0637006:435. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаасвидетельствованные».</p> <p>Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.</p>		
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич		
Государственный регистратор	ФИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись		
	инициалы, фамилия		
	М.П.		

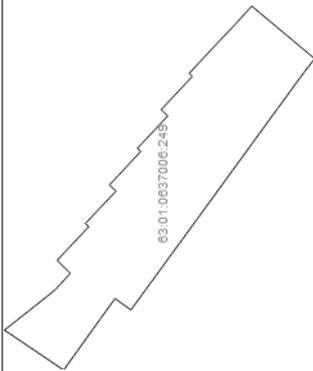
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>28.03.2022</u> № <u>99/2022/457803213</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013, 60545/3522070
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Иные ограничения (обременения) прав
	вид:		01.03.2016
	дата государственной регистрации:		63-63-01/572/2013-344
3.1.1.	номер государственной регистрации:		с 24.06.2009 до 01.06.2024
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Воскресенский Сергей Моисеевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-586 от 04.09.2014, 16494/352207
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	Мурзова Елена Васильевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 от 29.05.2015, 24218/352207
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>63:01:0637006:249</b>		<b>28.03.2022 № 99/2022/457803213</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации:	2.4.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015, 266398/352207  Иные ограничения (обременения) прав 02.03.2016 63-63-01/314/2014-474 до 01.03.2025
3.3.4.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817 "Травила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк Недвижимость", зарегистрированные Федеральные службы по финансовым рынкам' №1756-94199479 от 16.03.2010
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

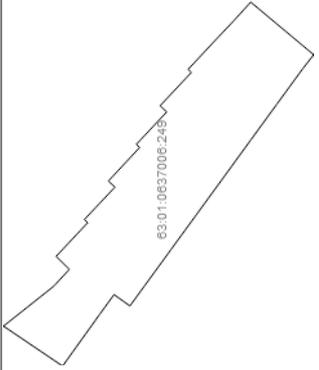
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>28.03.2022 № 99/2022/457803213</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.5.	Тарасов Владислав Юрьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 от 16.09.2016, 16494/352207
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.6.	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016, 60545/3522070
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.7.	Чернова Маргарита Семеновна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7.	Долевая собственность, № 63:01:0637006:249-63/006/2020-1 от 28.09.2020, 8247/352207
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.8.	Ляшенко Андрей Владимирович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8.	Долевая собственность, № 63:01:0637006:249-63/468/2022-3 от 17.03.2022, 8247/352207
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
7.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
8.			
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
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
28.03.2022 № 99/2022/457803213	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:249
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
28.03.2022 № 99/2022/457803213	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:249

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>    </u> Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : <u>    </u> Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
(вид объекта недвижимости)	
<b>28.03.2022 № 99/2022/457803213</b>	
<b>63:01:0637006:249</b>	
Кадастровый номер:	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют
2	391515.59	1376296.19	данные отсутствуют
3	391510.48	1376301.77	данные отсутствуют
4	391514.8	1376306.04	данные отсутствуют
5	391504.48	1376317.14	данные отсутствуют
6	391505.59	1376318.15	данные отсутствуют
7	391495.61	1376328.83	данные отсутствуют
8	391497.75	1376330.83	данные отсутствуют
9	391487.55	1376341.87	данные отсутствуют
10	391488.64	1376342.9	данные отсутствуют
11	391478.71	1376353.58	данные отсутствуют
12	391480.87	1376355.62	данные отсутствуют
13	391470.67	1376366.58	данные отсутствуют
14	391471.72	1376367.6	данные отсутствуют
15	391462.24	1376377.84	данные отсутствуют

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

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

Раздел 3.2

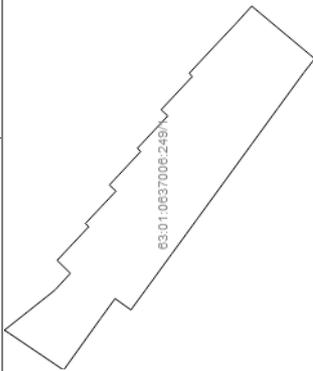
<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____ Всего разделов: _____
(вид объекта недвижимости)	
<b>28.03.2022 № 99/2022/457803213</b>	
Кадастровый номер:	<b>63:01:0637006:249</b>

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
16	391456.8	1376383.63	данные отсутствуют
17	391451.31	1376389.72	данные отсутствуют
18	391430.77	1376372.4	данные отсутствуют
19	391434.3	1376367.85	данные отсутствуют
20	391442.76	1376356.17	данные отсутствуют
21	391451.24	1376344.42	данные отсутствуют
22	391460.21	1376331.97	данные отсутствуют
23	391468.88	1376319.96	данные отсутствуют
24	391477.47	1376308.07	данные отсутствуют
25	391485.9	1376296.4	данные отсутствуют
26	391490.72	1376289.72	данные отсутствуют
27	391495.9	1376293.46	данные отсутствуют
28	391500.57	1376286.98	данные отсутствуют
29	391512.68	1376269.92	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
		подпись	

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
28.03.2022 № 99/2022/457803213	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:249
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>63:01:0637006:249/1</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4.1</u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____
Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>63:01:0637006:249</b>	
28.03.2022 № 99/2022/457803213	
Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )
1	2
1	3522,07
Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
3	
Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2015	
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 №	Раздела <b>4.2.</b>	Всего листов раздела <b>4.2.:</b>	Всего разделов: _____
		<b>28.03.2022 № 99/2022/457803213</b>	
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат: МСК-05			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют
1	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют
2	391515.59	1376296.19	данные отсутствуют
3	391510.48	1376301.77	данные отсутствуют
4	391514.8	1376306.04	данные отсутствуют
5	391504.48	1376317.14	данные отсутствуют
6	391505.59	1376318.15	данные отсутствуют
7	391495.61	1376328.83	данные отсутствуют
8	391497.75	1376330.83	данные отсутствуют
9	391487.55	1376341.87	данные отсутствуют
10	391488.64	1376342.9	данные отсутствуют
11	391478.71	1376353.58	данные отсутствуют
12	391480.87	1376355.62	данные отсутствуют
13	391470.67	1376366.58	данные отсутствуют
14	391471.72	1376367.6	данные отсутствуют
15	391462.24	1376377.84	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		28.03.2022 № 99/2022/457803213	
		63:01:0637006:249	

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

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование организационно-правовой формы

Раздел 1

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

На основании запроса от 28.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 28.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.03.2022 № 99/2022/457798181		63:01:0637006:279	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 5-64611, Инвентарный номер: 5-64611 (36:40:002:000228900), Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:16, Условный номер: 63:01:0637006:223:16		
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С		
Площадь, м²:	1998,9		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Подземная автостоянка		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Монолитные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2009		
Кадастровая стоимость, руб.:	63602646.84		
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
	подпись		инициалы, фамилия
	МП		

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

На основании запроса от 28.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 28.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.03.2022 № 99/2022/457798181		63:01:0637006:279	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подвальных этажей имеют статус «Актуальные неактуальность». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подвальных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Филиппов Владимир Дмитриевич		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
		МП	

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

Значение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
28.03.2022 № 99/2022/457798181			
Кадастровый номер: 63:01:0637006:279			
1.1. Данные о правообладателе отсутствуют			
2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-342 от 24.07.2013, 34362/1998900			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Доверительное управление			
01.03.2016			
63-63-01/572/2013-342			
с 24.06.2009 до 01.06.2024			
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817			
основание государственной регистрации:			
1.2. Воскресенский Сергей Модестович			
2.2. Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-585 от 04.09.2014, 936/19989			
не зарегистрировано			
1.3. Мурзова Елена Васильевна			
2.3. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 от 29.05.2015, 137448/1998900			
не зарегистрировано			
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициаль, фамилия	

МП

Значение		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>28.03.2022 № 99/2022/457/98181</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:279</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015, 1511928/1998900		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Иные ограничения (обременения) прав		
вид:	01.06.2015		
дата государственной регистрации:	63-63-01/314/2014-468		
номер государственной регистрации:	до 01.03.2025		
3. 3.4.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами" ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", ИНН: 6316130695		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Договор купли-продажи" от 02.04.2015;		
основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первоинвест-Недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1756-94/199479 от 16.03.2010		
Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН	подпись	инициала, фамилия
полное наименование должности		МП.	

Значение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2. _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.03.2022 № 99/2022/457798181		63:01:0637006:279	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):		1.5.	Тарасов Владислав Юрьевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.5.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016, 936/19989
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):		1.6.	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.6.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016, 34362/1998900
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):		1.7.	Чернова Маргарита Семеновна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.7.	Долевая собственность, № 63:01:0637006:279-63/006/2020-1 от 28.09.2020, 468/19989
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):		1.8.	Дядченко Андрей Владимирович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.8.	Долевая собственность, № 63:01:0637006:279-63/468/2022-3 от 17.03.2022, 468/19989
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			не зарегистрировано
5. Заявленные в судебно порядке права требования:			данные отсутствуют
6. Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			данные отсутствуют
9. Правотриггера 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 ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
МП		инициаль, фамилия	

Федеральное государственное унитарное предприятие,

основанное на праве хозяйственного ведения,

«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -

Федеральное бюро технической инвентаризации»

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Здание

(вид объекта учета)

Подземная автостоянка

(наименование объекта учета)

## Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	просека
	наименование	Первая
Номер дома	10С	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	С	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	

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

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

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

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

Входящий № 6545101

Паспорт составлен по состоянию на « 14 » декабря

2009 года

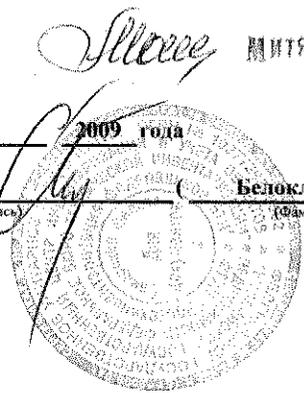
Заместитель главного инженера

Митянина О.С.

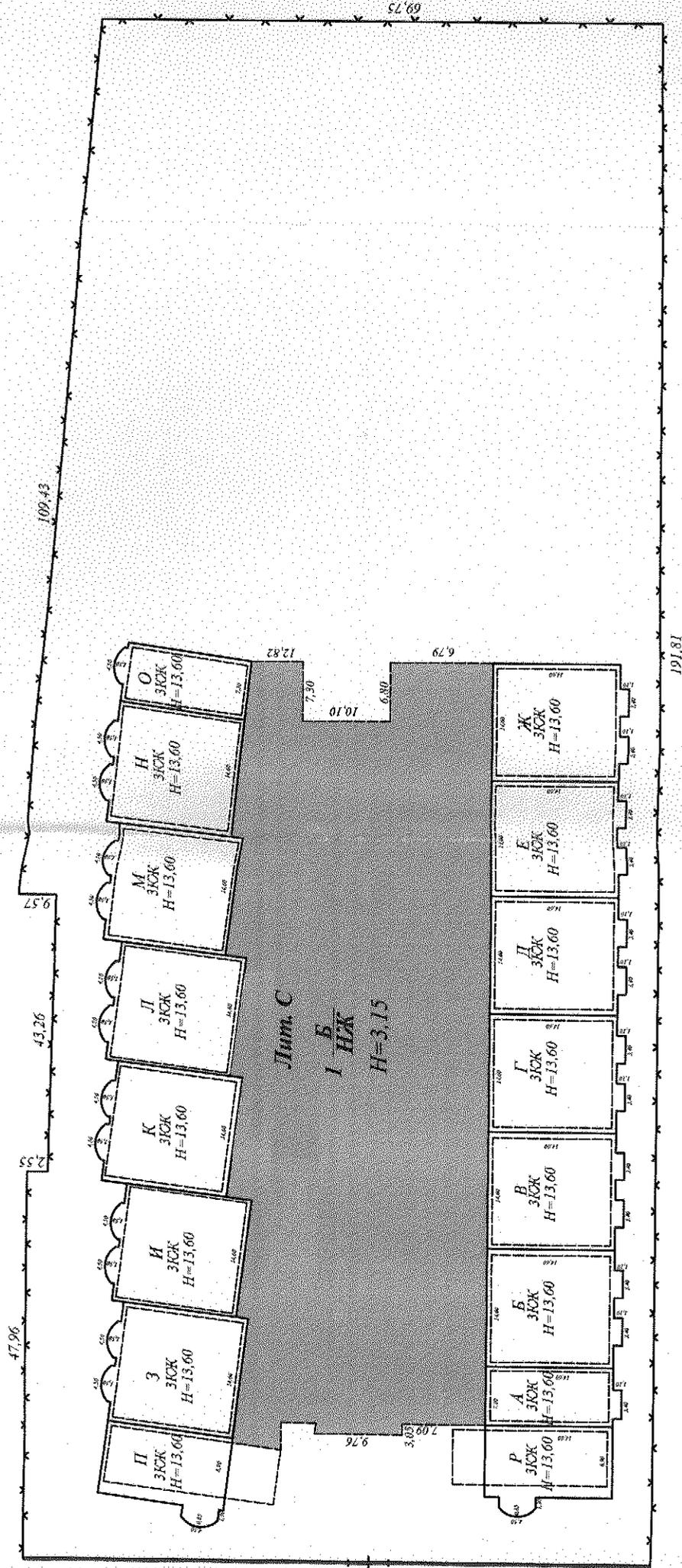
М.П.

(подпись)

(Фамилия И.О.)



по ул. Просека 1  
район Октябрьский гор. Самара



Федеральное агентство  
государственной кадастровой  
оценки недвижимости  
и его привлеченные на основании  
заказа государственной  
задания об оценке объектов  
недвижимости  
государственного  
имущества  
Уполномоченное лицо  
№ 032

Листа 1



### 3. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Литера	Серия и тип проекта	Год постройки	Год ввода в эксплуатацию	Год переоборудования (застройки)	Год последнего капитального ремонта (реконструкции)	Общее количество этажей (в т.ч. подземных)	Патно застройки		Число лестниц	Строительный объем, куб.м	Уборочная площадь лестниц, кв.м	Уборочная площадь мест общего пользования, кв.м	Физический износ, %
							Длина, м	Ширина, м					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
С		2009				1 (подвальный этаж)				6 517			

### 4. Распределение площади здания

Общая площадь здания, кв.м	Жилые помещения						Нежилые помещения					Помещения общего пользования		Технические помещения			
	Площадь застройки, кв.м	площадь квартир с учетом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая площадь квартир**, кв.м	жилая площадь, кв.м	подсобная площадь, кв.м	прочая площадь (без коэффициента), кв.м	площадь с учетом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая площадь**, кв.м	основная площадь, кв.м	вспомогательная площадь, кв.м	прочая площадь (без коэффициента), кв.м	площадь с учетом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая площадь**, кв.м	прочая площадь (без коэффициента), кв.м	площадь с учетом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая площадь**, кв.м	прочая площадь (без коэффициента), кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1998,9	2136,7						1998,9	1998,9	1919,6	79,3							

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

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

### 5. Распределение площади помещений здания с учетом права собственности

Вид права собственности	с учетом прочей* (с коэффициентом)	общая**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	кроме того прочая (без коэффициента)	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Площадь помещений технического назначения, кв.м	Самостоятельно переоборудованная площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

## 6. Техническое описание здания и его пристроек

Литера **С** Год постройки **2009**  
 Группа капитальности **II** Год переоборуд-я  
 Назначение строения **Нежилое** Год кап. ремонта  
 (реконструкции)  
 Общее количество этажей **1 (подвальный этаж)** Процент готовности  
 (в т.ч. подземных)  
 Аналог **Гаражи на 20-30 автомобилей УПВС № 19: таб 66а**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние конструктивного элемента	Удельный вес по таблице	Суммарный поправочный коэффициент	Удельный вес после применения поправочного коэффициента	Процент износа элемента	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
Фундамент	Железобетонный	Хорошее	8	0.75	6		
Стены, Перегородки	железобетонные монолитные	Хорошее	17	0.75	12.75		
Перегородки	железобетонные, кирпичные	Хорошее, Хорошее					
Перекрытия			29	1	29		
Подвальные	моноплитные	Хорошее					
Междуэтажные							
Чердачные							
<b>Крыша</b>							
Кровля	рулонная, мастика	Хорошее, Хорошее	7	1	7		
Конструкция крыши							
Элементы крыши							
Покрытие							
Полы	бетонные	Хорошее	12	1	12		
Проемы			7	1	7		
Двери	металлопластик	Хорошее					
Окна	двойные	Хорошее					
Отделка			3	1	3		
Внутренняя	простая	Хорошее					
Наружная	мин. плита, штукатурка	Хорошее, Хорошее					
Инженерные системы и элементы благоустройства			16	1	16		
Газоснабжение							
Электроснабжение	Центральное	Хорошее					
<b>Санитарно-технические устройства</b>							
Вентиляция							
Водопровод							
Канализация							
ГВС							
Мусоропровод							
Отопление							
Прочие устр-ва							
<b>Электротехнические устройства</b>							
Лифт							
Напольные эл. плиты							
Радио							
Система оповещения							
Телефон							
Телевидение							
Прочие работы и конструктивные элементы строений	прочие работы	Хорошее	1	1	1		
			<b>Итого:</b>	<b>100,0</b>		<b>93,75</b>	<b>0,00</b>
						<b>Физический износ, %</b>	<b>0,00</b>

## 7. Ичисление площадей и объёмов здания и его основных пристроек

Этаж или лит. по плану	Наименование	Формула для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6
по литерам					
С	Основное строение	2 136.70	2 136,7	3,15	6 517
<b>Площадь:</b>			<b>2136,7</b>		
<b>Площадь застройки:</b>			<b>2136,7</b>		

### 7.1 Ичисление площадей и объёмов помещений здания

Литера (№ по плану)	Этаж	Номер помещения	Наименование	Площадь (кв.м)	Объём (куб.м)	Высота (м)	Формула для подсчёта объема
1	2	3	4	5	6	7	8
С	Подвал	н1	Нежилое помещение	2136,7	6 517	3.15	2136,7*3.15

## 8. Характеристика нежилых помещений

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

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

Водопроезд Канализация	Отопление										Ванны и души		Горячее водоснабж-е		Газовое снабж-е		Лифты			Напольные эл.плиты Электричество		
	центральное										с горячей водой	с газовой и эл. колонкой	центральное	от колонок	сетевое	баллонное	Мусоропровод	пассажирские	грузопассажирские		грузовые	телефоны
	от ТЭЦ		от пром-предпр.		от кварт. котелн.		от автономных источников		калориферное, электрическое													
на твердом топливе	на газе, мазуте	на твердом топливе	на газе, мазуте	на твердом топливе	на газе, мазуте	от автономных источников	калориферное, электрическое	печное	с горячей водой	с газовой и эл. колонкой	центральное	от колонок	сетевое	баллонное	Мусоропровод	пассажирские	грузопассажирские	грузовые	телефоны			
в нежилых помещениях																						
																					1998,9	
в жилых помещениях																						

## 10. Исчисление стоимости строений

Наименование строений и сооружений	Литера	Сборник	Таблица	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (руб.)	Общий поправочный коэффициент к стоимости измерителя	Стоимость измерителя после применения коэффициента (руб.)	Количество измерителя	Процент износа	Показатели стоимости строения в базовых ценах (руб.)				Инфляционный коэффициент	Прочие коэффициенты удорожания	Действительная стоимость в текущих ценах (руб.)	
										Расчетная стоимость	Сумма надбавок к расчетной стоимости	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Подземная автостоянка лит. С																	
Подземная автостоянка	С	19	66в	м3	13,4	0,94	12,60	5 000		63000		63000	63000	11,30		711900	
Подземная автостоянка	С	19	66в	м3	13,4	0,94	12,60	1 517		19114		19114	19114	11,30		215988	
<b>Итого по зданию:</b>											<b>82114</b>		<b>82114</b>				<b>927888</b>

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

### 10.1 Исчисление стоимости помещений здания

Литера (№ по плану)	Этаж	Номер помещения	Наименование	Объем (куб.м)	Стоимость 1 куб.м., руб.	Действительная стоимость в базовых ценах (1969 г.), руб.	Инфляционный коэффициент	Прочие коэффициенты удорожания	Действительная стоимость в текущих ценах, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
С	Подвал	n1	Нежилое помещение	6 517	12,60	82 114	11,30	1,00	927 888

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) лит. С

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

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Площадь помещений, кв. м		Площадь помещений, кв. м							Высота по внутреннему обмеру, м	Приложение	
						с учетом проема* (с коэффициентом)	кроме того прочая (без коэффициентов)	общая**	жилая	посадочная	основная	вспомогательная	общего пользования, кв. м	технического назначения, кв. м			Самостоятельно переоборудованная площадь, кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
С	Подвал	н1	Нежилое помещение	1	волоконный узел	11,2		11,2				11,2				17	2,97
				2	Помещение	1919,6		1919,6			1919,6					2,85	Подземная автостоянка
				3	Вентиляционная камера	36,2		36,2				36,2				2,85	
				4	Электрощитовая	13,5		13,5				13,5				2,85	
				5	Лестница	18,4		18,4				18,4				2,85	
					Итого в помещении:	1998,9		1998,9			1919,6	79,3					
					Итого по этажу:	1998,9		1998,9			1919,6	79,3					
					самостоятельно переоборудованной площади:												
					в нежилых:	1998,9		1998,9			1919,6	79,3					
					Нежилое помещение	1998,9		1998,9			1919,6	79,3					
					Итого по зданию:	1998,9		1998,9			1919,6	79,3					
					самостоятельно переоборудованной площади:												
					в жилых:												
					в нежилых:	1998,9		1998,9			1919,6	79,3					
					в помещениях общего пользования:												
					в технических:												

### Группами по назначению

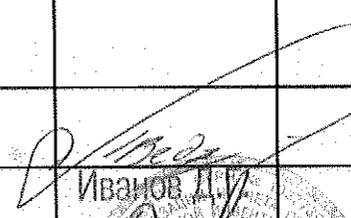
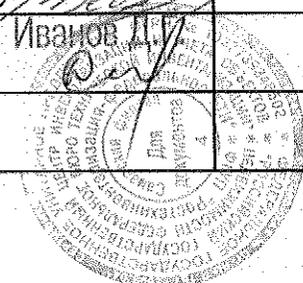
Назначение помещений	Количество	Площадь помещений, кв. м		Площадь помещений, кв. м							Самостоятельно пересоборудованная площадь, кв. м	Примечание	
		Площадь помещений, кв. м		общая**	жилая	полусобная	основная	вспомогательная	общего пользования, кв. м	технического назначения, кв. м			
		с учетом прочей* (с коэффициентом)	кроме того прочая (без коэффициента)										
Итого по жилым помещениям													
Итого по нежилым помещениям													
Нежилое помещение	1	1998,9		1998,9		1919,6		79,3					
Итого по помещениям общего пользования													

\* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Министрострой от 4 августа 1998 года №57  
 \*\* - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

# 11. Документация объекта

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

## Текущие изменения внесены:

Работу выполнил	Дата	Дата	Дата	Дата	Дата
	14.12.2009				
Инвентаризатор					
Проверил	ИВАНОВ Д.У.				
Главный инженер					

63-01-00/4001/2012-3304

3304

**Филиал ФЛГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области**

(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

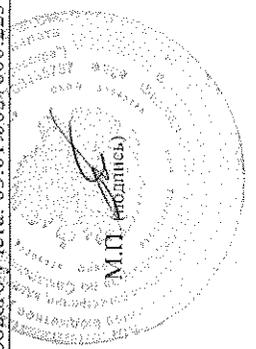
В.1

01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

1	Кадастровый номер 63-01-0637006:249		2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера: 63-01-0637006:223						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.07.2010						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли населенных пунктов		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		Земли водного фонда	Земли запаса	
8.2	весь						
9	Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: _____						
11	Площадь: 3522,07 +/- 21 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 8062053,45	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2289,01	14	Система координат: СК кадастрового района
<b>Сведения о правах:</b>							
Правообладатель			Вид права				
Общество с ограниченной ответственностью "Денеб"			Общая долевая собственность				
Лашкин Александр Сергеевич			Общая долевая собственность				
Стерляхина Вера Николаевна			Общая долевая собственность				
Воскресенская Елена Сергеевна			Общая долевая собственность				
Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Прелыдуший кадастровый номер 63-01-0637006:223 равнозначен кадастровому номеру 63-01-0637006:0223.			Особые отметки				
15	Размер доли: 335713/352207			Размер доли: 8247/352207			
Размер доли: 8247/352207			Размер доли: 16494/352207				
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Прелыдуший кадастровый номер 63-01-0637006:223 равнозначен кадастровому номеру 63-01-0637006:0223.						
17	_____						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 63-01-0637006:241, 63-01-0637006:242, 63-01-0637006:243, 63-01-0637006:244, 63-01-0637006:245, 63-01-0637006:246, 63-01-0637006:247, 63-01-0637006:248, 63-01-0637006:249, 63-01-0637006:250, 63-01-0637006:251, 63-01-0637006:252, 63-01-0637006:253, 63-01-0637006:254, 63-01-0637006:255, 63-01-0637006:256, 63-01-0637006:257				
18.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____					
18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 63-01-0637006:223					

Теплова Г.И.  
(инициалы, фамилия)

Инженер I категории  
отдела прифайловой службы (вн. должность)

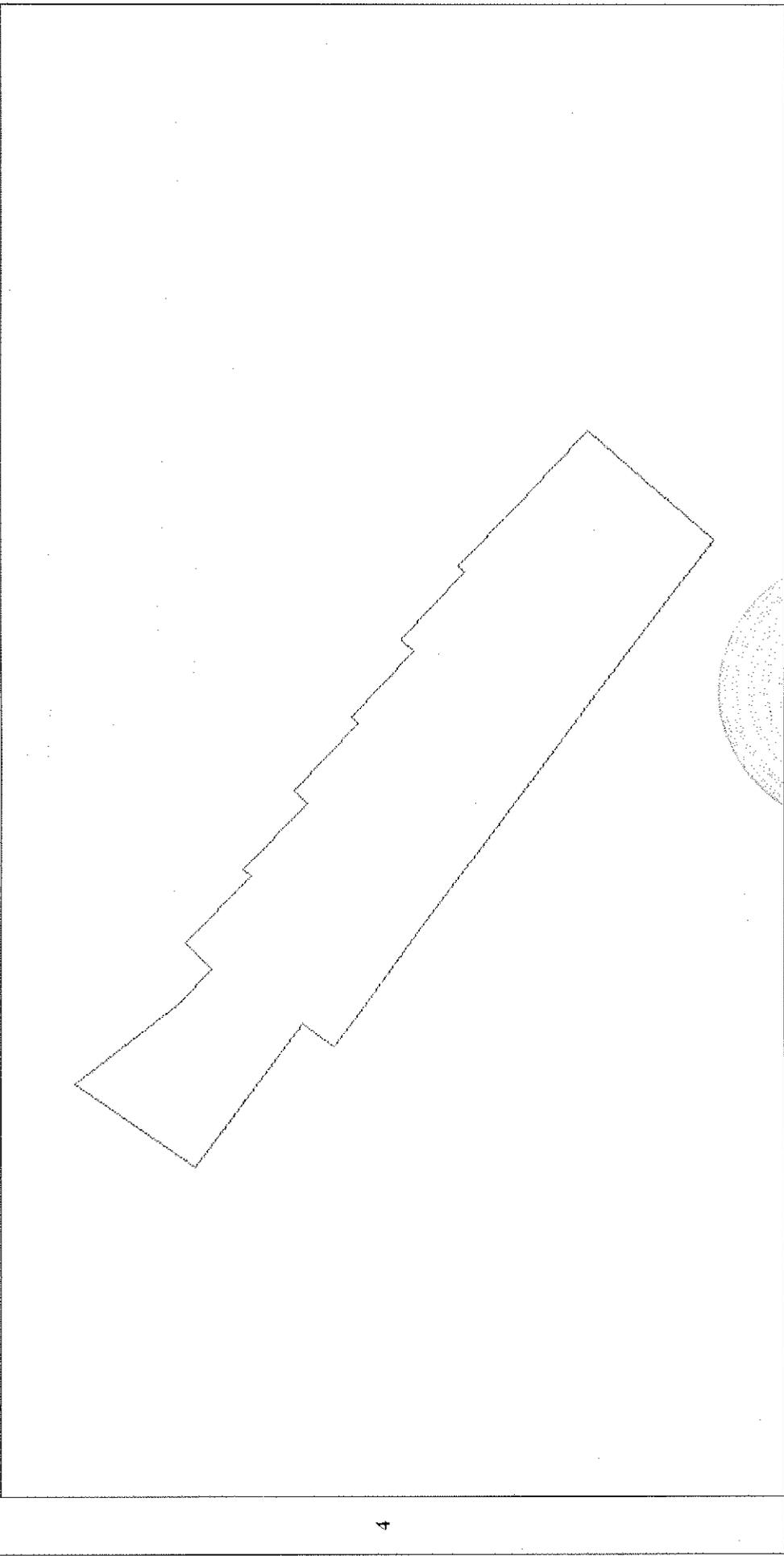


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

1	Кадастровый номер 63:01:0637006:249	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
---	-------------------------------------	---	----------	---	-----------------

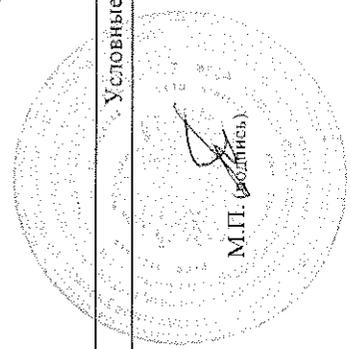
План (чертеж, схема) земельного участка



4

5 Масштаб 1:1000 Условные знаки: —

Инженер I категории  
 отдела государственной регистрации документов



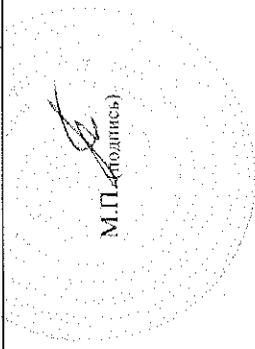
Теплова Г.И.  
 (инициалы, фамилия)

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

В.3

1	Кадастровый номер	63:01:0637006:249	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
1	—	весь	Весь земельный участок занимает подземная автостоянка (Литера С, свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 084866 от 22.06.2010г.)	—		
2	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"		
3	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"		
4	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"		
5	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"		
6	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"		

Инженер I категории  
 отдела приема и отправки документов  
 (подпись, наименование должности)



Теплова Г.И.  
 (инициалы, фамилия)

№ 3/2/19 от 09 апреля 2019 года

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

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

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

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

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

Приложение:

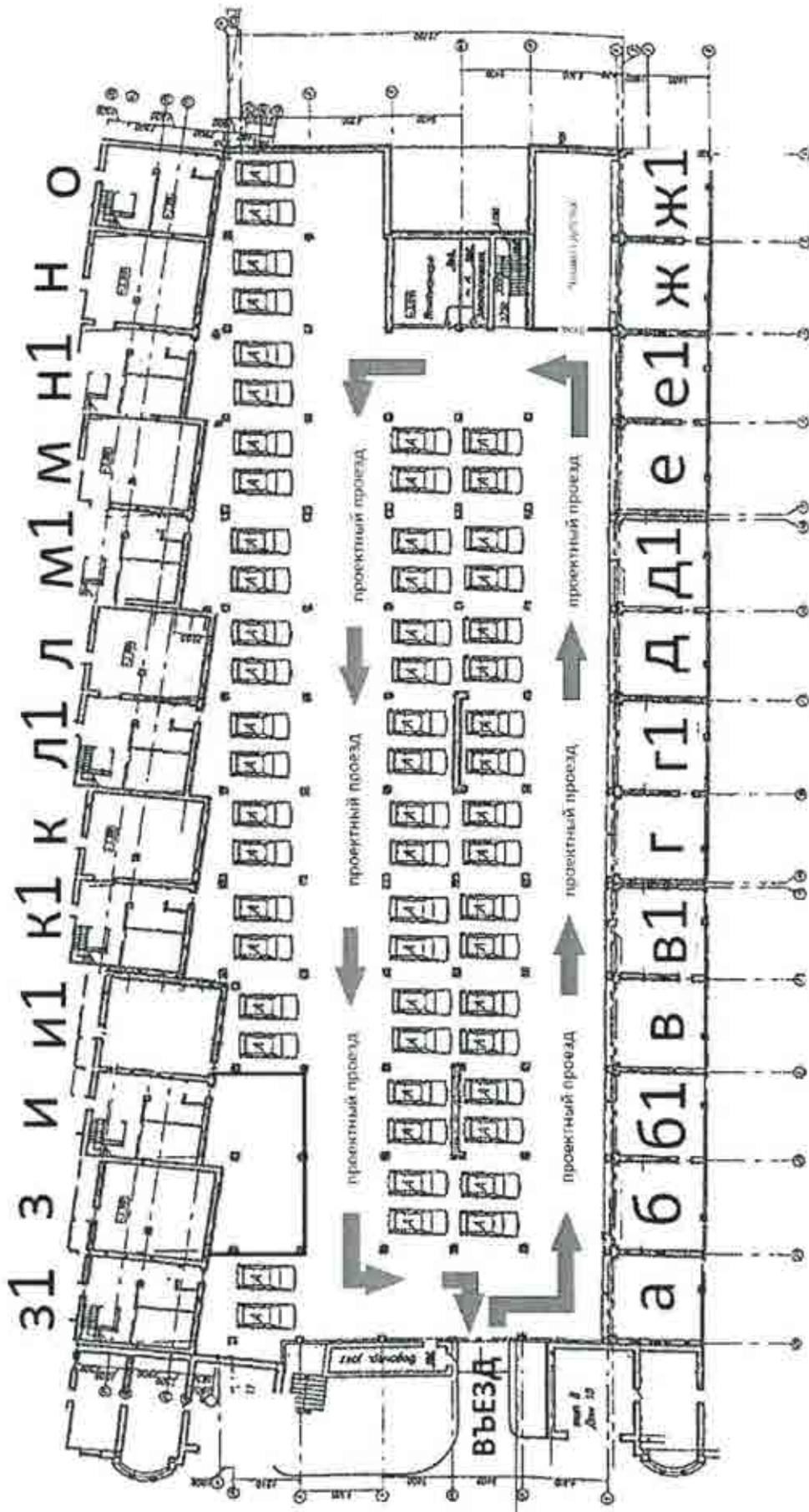
1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке (копия) на 1 (Одном) листе.

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



С.Ю. Новиков

Схема проездов



Условные обозначения:

➔ Направление движения по проезду



Парковочные места



Нозіков С. Ю.,  
Доб. №  
77/181-Н/77-2018-8-834  
от 18.12.2018г.



Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

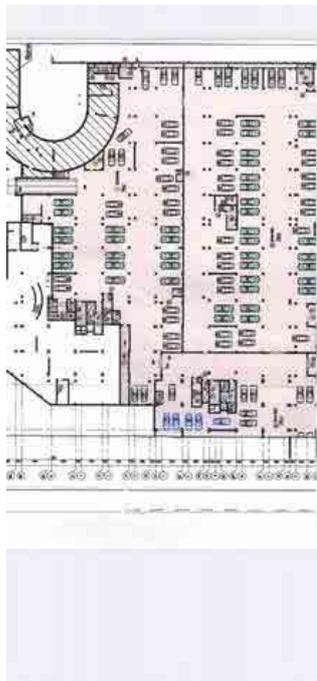
# Машиноместо, 18 м²

## 625 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 марта в 11:26



8 917 976-13-65

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

максим

Частное лицо

На Авито с сентября 2015

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2101421220, 3329 (+11)

### О гараже

Площадь: 18 м²

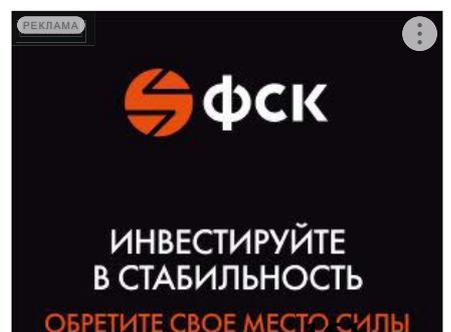
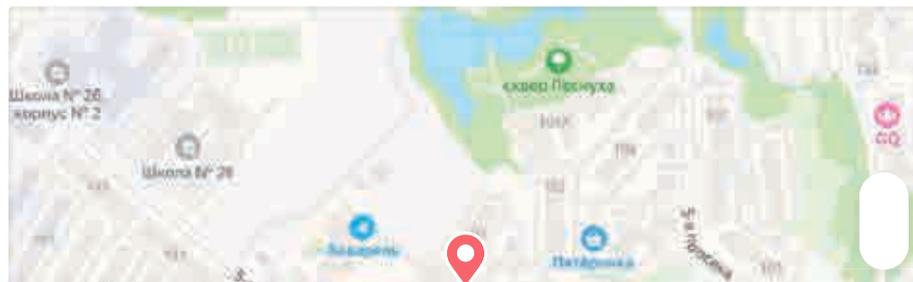
Охрана: Да

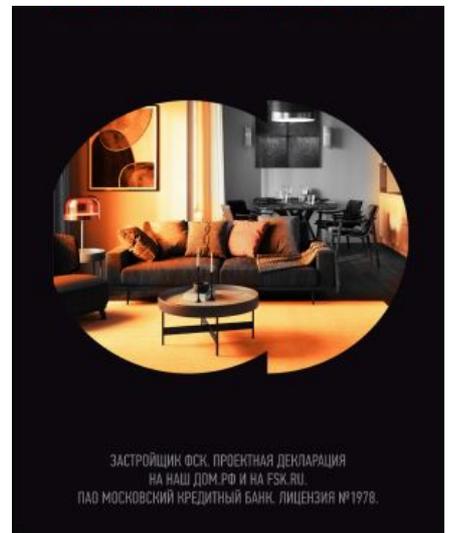
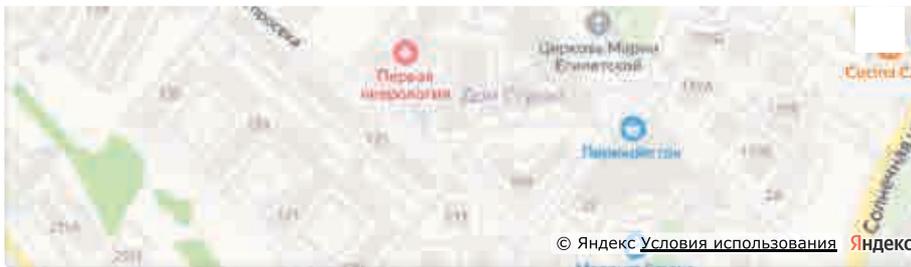
Тип машиноместа: Подземный паркинг

### Расположение

Самарская область, Самара, 5-я просека, 97Б  
р-н Октябрьский

Скрыть карту





## Описание

К продажи имеются разные машиноместа в разных местах, стоимостью от 625 тыс рублей.

Пожаловаться



## Похожие объявления



**Машиноместо, > 30 м²**

**850 000 ₽**

Самарская область, Самара,  
5-я просека, 95, р-н  
Октябрьский  
Вчера 14:19



**Машиноместо, 13 м²**

**500 000 ₽**

Самарская область, Самара,  
5-я просека, 110Е, р-н  
Октябрьский  
21 марта 08:17



**Машиноместо, 20 м²**

**5 000 ₽**

Самарская область, Самара,  
5-я просека, 110Е, р-н  
Октябрьский  
15 марта 14:29



**Машиноместо, 18 м²**

**4 000 ₽**

Самарская область, Самара,  
5-я просека, 97А, р-н  
Октябрьский  
7 марта 11:39



**Машиноместо, 18 м²**

**625 000 ₽**

Самарская область, Самара,  
5-я просека, 97Б, р-н  
Октябрьский  
5 марта 11:22



**Машиноместо, 14 м²**

**5 000 ₽**

Самарская область, Самара,  
5-я просека, 110Е, р-н  
Октябрьский  
22 марта 09:02

Показать ещё объявления

КЛАМА



РЕКЛАМА

Беззаботное детство ЖИВОЙ КОМПЛЕКС ГЕРОЕВ

Проектная декларация на сайтах kvartal-geroev.ru и наш.дом.рф. Не является публичной офертой. ООО «ГС-Савино» – спецзастройщик»



Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

# Машиноместо, 16 м²

# 700 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

15 марта в 09:19



8 987 971-95-51

Написать сообщение

[Ирина](#)

Частное лицо

На Авито с марта 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2342913783, 389 (+12)

РЕКЛАМА

cable.ru



Рукав плосковорачиваемый PVC Ф 50 мм 124,30 ₽



163



## О гараже

Площадь: 16 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

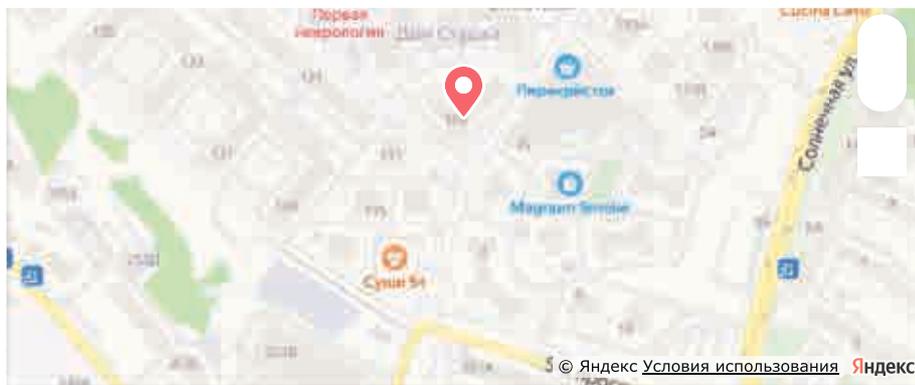
## Расположение

Самарская область, Самара, 5-я просека, 109

р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)





РЕКЛАМА



## Описание

Продам машиноместо, есть возможность выбора более удобного расположения внутри паркинга.

Пожаловаться



Реклама

**Погреб с удобным входом любых форм!**

plastikoviy-pogreb.ru

Реклама

**Купить напорно-всасывающие рукава**

gates-oorvd.ru

Реклама

**Банний чан. Горячий привет из Сибири!**

sibach.store



# Vanguard Новый проект

**ПИК+**

Самара · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

## Машиноместо, 29 м²

**550 000 Р**

Добавить в избранное

Добавить заметку

1 марта в 09:09



**8 958 768-42-17**

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

[Алексей](#)

Агентство

На Авито с августа 2015

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2243821981, 3379 (+12)

### О гараже

Площадь: 29 м²

Охрана: Да

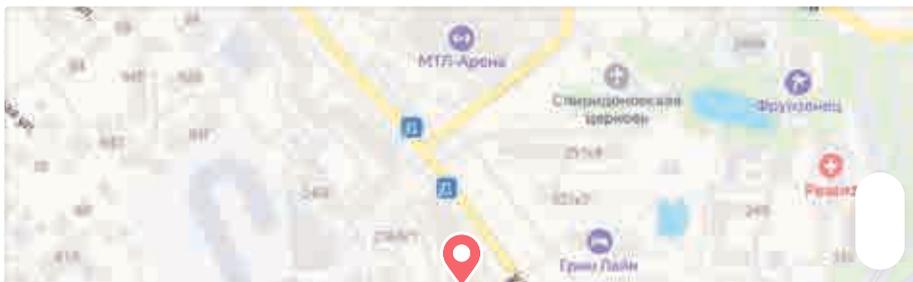
Тип машиноместа: Подземный паркинг

### Расположение

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

Российская, 3,5 км

[Скрыть карту](#)





РЕКЛАМА



## Описание

Машиноместо на Верхнем уровне, возле входа в четвёртую секцию. Так же имеются в продаже кладовки от 1,2 кв. м. до 10 кв.м. на разных уровнях.

Пожаловаться





РЕКЛАМА

# Беззаботное детство



Проектная декларация на сайтах kvartal-geroev.ru и наш.дом.рф. Не является публичной офертой. ООО «ГС-Савина» – спецстройщик»

Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

## Машиноместо, 13 м²

### 500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

21 марта в 08:17

8 958 767-11-20

Новый Дон

Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Менеджер

№ 2365259053, 521 (+22)

РЕКЛАМА

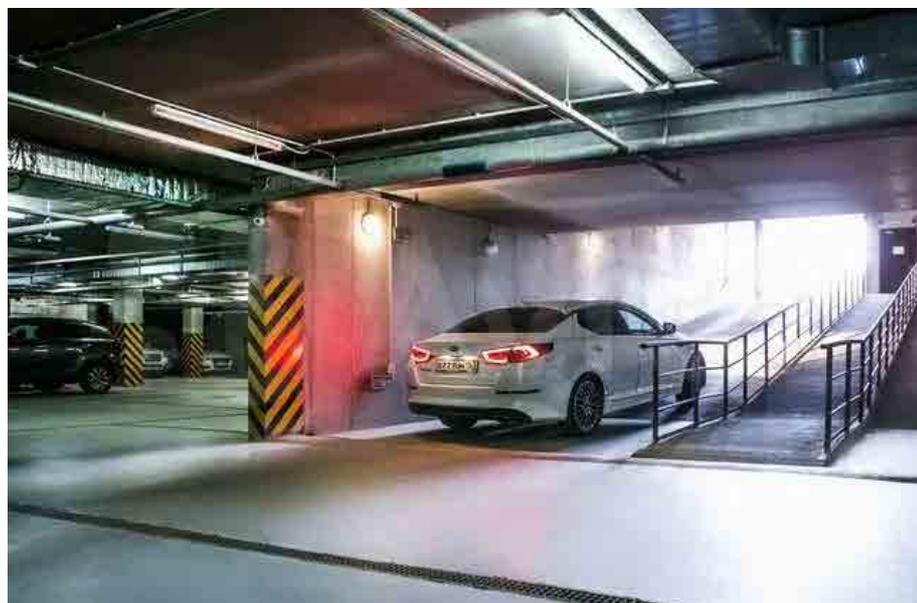
→ cable.ru



Рукав плосковорачиваемый PVC Ф 50 мм



167



### О гараже

Площадь: 13 м²

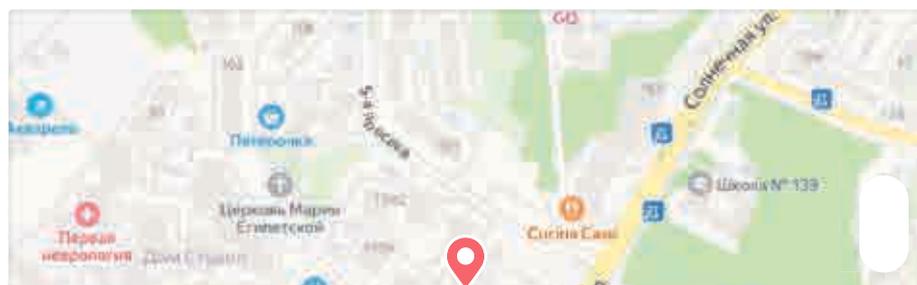
Охрана: Да

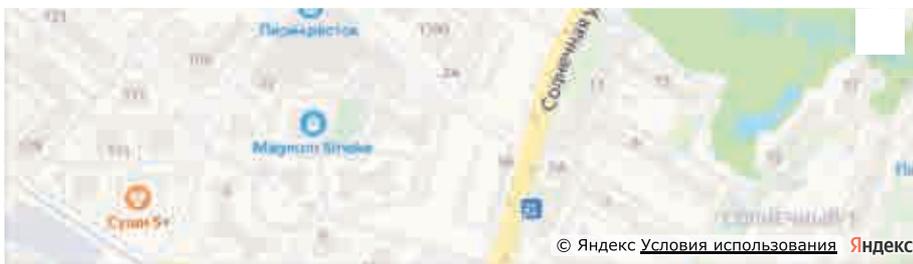
Тип машиноместа: Подземный паркинг

### Расположение

Самарская область, Самара, 5-я просека, 110Е  
р-н Октябрьский

Скрыть карту





РЕКЛАМА



## Описание

Продается машиноместо в подземном паркинге на -2 этаже.

Пожаловаться





# Учиться онлайн просто

Начните вместе с Нетологией



нетология

Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

## Машиноместо, 18 м²

### 469 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

23 марта в 20:34

8 958 731-59-67

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Вера

Частное лицо

На Авито с декабря 2013

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 497468677, 4050 (+10)



### О гараже

Площадь: 18 м²

Охрана: Да

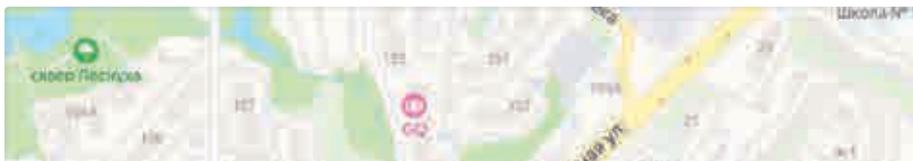
Тип машиноместа: Подземный паркинг

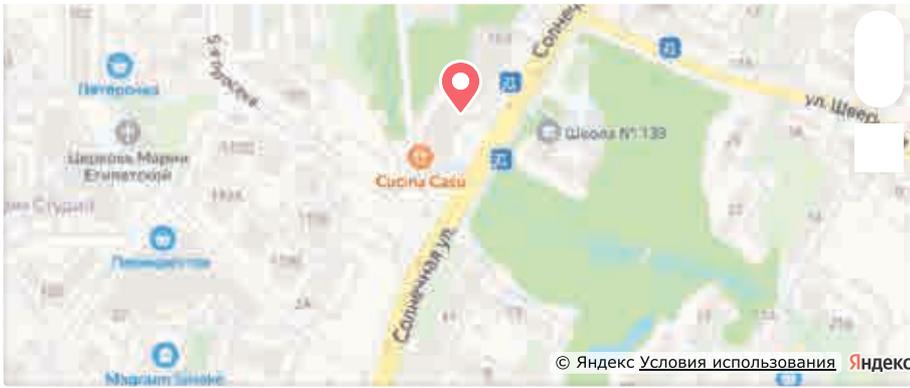
### Расположение

Самарская область, Самара, 6-я просека, 163

р-н Промышленный

[Скрыть карту](#)





### Описание

6-я просека 163. Многоуровневый паркинг, машиноместо в 1-м уровне! В непосредственной близости к охране. Удобный заезд/выезд. Видеонаблюдение. Право собственности зарегистрировано.

Пожаловаться

РЕКЛАМА cable.ru

Рукав напорно-всасывающий Б-2 Ф 50 мм-3  
**594 Р**

РЕКЛАМА

Попробуйте

Реклама

Рукав всасывающий Champion ГР-50 D-50мм L-3 C2508 9м  
chipdip.ru

Реклама

Напорно-всасывающие рукава GATES  
gates-oorvd.ru

Реклама

Рукав напорный (D-100мм, L-20м) для мотопомпы CHAMPION  
**170**



Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

# Машиноместо, 15 м²

# 490 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

9 марта в 11:08

8 932 204-96-59

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Светлана

Агентство

На Авито с октября 2011

60 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 42655911, 8941 (+21)



## О гараже

Площадь: 15 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

## Расположение

Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б

р-н Октябрьский

Скрыть карту



171



## Описание

Продам паркинг по адресу Советской Армии 253Б на 3 уровне в 4-этажном подземном паркинге. Имеется лифт в дом, охрана. Торг уместен

Пожаловаться

## Похожие объявления



**Машиноместо, 20 м²**

**345 000 ₹**

Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б, Российская  
5 марта 06:15



**Машиноместо, > 30 м²**

**850 000 ₹**

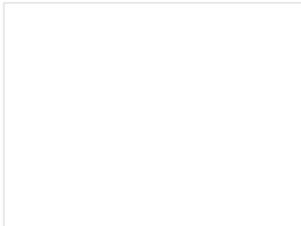
Самарская область, Самара, 5-я просека, 95, р-н Октябрьский  
Вчера 14:19



**Машиноместо, 18 м²**

**450 000 ₹**

Самарская область, Самара, Октябрьский район, Российская  
19 марта 16:19



**Машиноместо, 15 м²**

**400 000 ₹**

Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б, р-н Октябрьский  
10 марта 07:27



**Машиноместо, 14 м²**

**560 000 ₹**

Самарская область, Самара, Советский район, жилой комплекс Унисон, Советская  
25 марта 18:04



**Машиноместо, 21 м²**

**375 000 ₹**

Самарская область, Самара, 6-я просека, 163, р-н Промышленный  
6 марта 14:26

Показать ещё объявления

Попробуйте

РЕКЛАМА pleer.ru



-39%

**122 ₹** ~~199,50 ₹~~

Аксессуар Ремешок Xiaomi для Mi Band 5 Silicone Strap...



-39%

**170 ₹**

Xiaomi Strap Dark



-5%

**3 658 ₹** ~~3 860,50 ₹~~

Умный браслет Xiaomi Mi Smart Band 6 EU Black



**2 289 ₹**

Режущий блок Panasonic WES9068Y1361

РЕКЛАМА

**Счастливое детство**

Проектная декларация на сайтах kvartai-geroev.ru и наш дом.рф. Не является публичной офертой. ООО «ГС-Савино» – спецзастройщик

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**★ ГЕРОЕВ**





Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

# Машиноместо, 18 м²

# 650 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

3 марта в 11:58

## О гараже

Площадь: 18 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

8 917 030-94-99

Написать сообщение

## Расположение

Самарская область, Самара, Парковый пер., 5

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

BMW

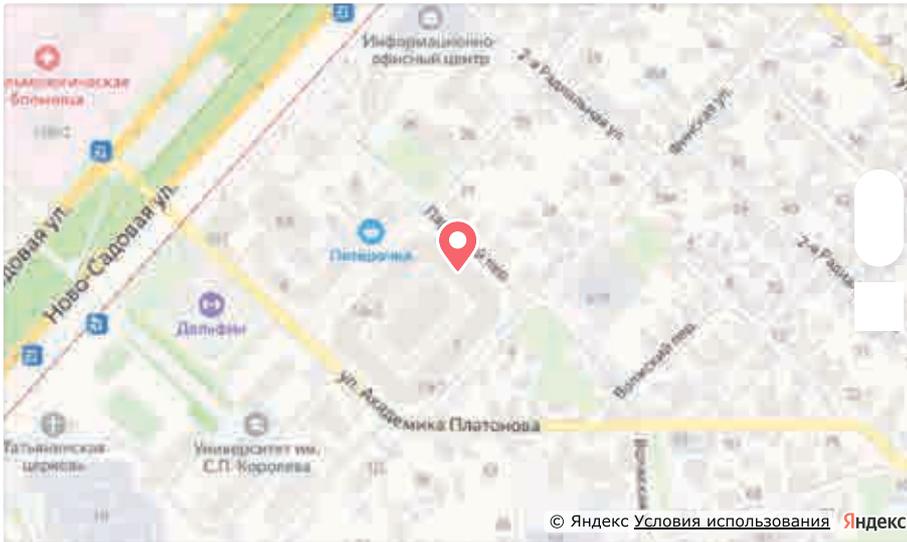
Частное лицо

На Авито с января 2013

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 989012975, 10208 (+6)



**нетология**

## Учиться онлайн просто

Начните вместе с Нетологией

**173**

## Описание

Продам машиноместо пер. Парковый 7, нижний уровень два места оба в центре, стоимость 650 000-00 руб. за место.

Пожаловаться

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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