

**УТВЕРЖДАЮ**  
Генеральный Директор

«Бизар Системы»

В.Д. Филатов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**№800-106-04-0419-02**

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:  
Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве  
1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок  
общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207).

расположенное по адресу:

Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С

по состоянию на 09 апреля 2019 года  
(дата составления отчета: 09 апреля 2019 года)

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОКБС»

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 1  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 09 апреля 2019 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: 09 апреля 2019 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 09 апреля 2019 года без НДС составляет:

**Справедливая стоимость без НДС, руб.** **22 843 664,81 (Двадцать два миллиона восемьсот сорок три тысячи шестьсот шестьдесят четыре рубля восемьдесят одна копейка)**

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

В.Д. Филатов



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<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.....	6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	7
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>8</b>
2.1. Перечень объектов оценки .....	9
2.2. Краткие данные об оценщиках .....	10
2.3. Консолидация активов .....	11
<b>3. ПРОДОЛЖЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>	<b>12</b>
3.1. Ограничительные условия и пределы применения результата .....	12
3.2. Допущения, на которых основывалась оценка .....	13
3.3. Заявление о соответствии.....	14
3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	14
3.5. Сведения о независимости оценщика.....	15
<b>4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	<b>16</b>
4.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:.....	16
4.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: .....	16
4.3. Международные стандарты оценки .....	16
<b>5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>18</b>
5.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	18
5.2. Оцениваемые права .....	18
5.3. Обременения оцениваемых прав .....	18
5.4. Местоположение и характеристики объекта оценки .....	19
5.5. Местоположение на карте .....	20
5.6. Земельный участок на кадастровой карте.....	21
5.7. Кадастровая стоимость объектов оценки: .....	22
5.8. Описание земельного участка.....	23
5.9. Фотографии объекта оценки .....	26
<b>6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b>	<b>30</b>
6.1. Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки .....	30
6.2. Определение сегмента рынка объектов оценки .....	36
6.3. Анализ рынка объекта оценки .....	37
6.3.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки .....	37

6.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	37
6.3.3. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	38
6.3.4. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	38
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....</b>	<b>39</b>
<b>8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>40</b>
8.1. Общие понятия и определения .....	40
8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости.....	43
8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход.....	43
8.2.2. Доходный подход .....	45
8.2.3. Затратный подход .....	48
8.3. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	49
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>51</b>
9.1. Объекты-аналоги.....	52
9.2. Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения .....	53
9.3. Расчет справедливой стоимости 1 машиноместа по сравнительному подходу путем введения корректировок .....	55
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.....	58
9.5. Определение стоимости земельного участка.....	59
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>65</b>
10.1.....Поэлементная стоимость объектов оценки.	
66	
<b>11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>67</b>
11.1.....Перечень методической литературы	
67	
<b>12. ДОКУМЕНТАЦИЯ .....</b>	<b>68</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки (общая информация)

Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207), по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	АА 086123 от 01.06.2015 г.
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	АА 086125 от 01.06.2015 г.

#### 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, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	266398/352207	2 663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

## 1.2. Основания для проведения оценки

Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №4 от 09.04.2019 г.

## 1.3. Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. 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.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	не применялся	0,00	22 842 664,81	1,00	не применялся	0,00	22 842 664,81
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	не применялся	0,00	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	1 000,00
	<b>Итого:</b>									<b>22 843 664,81</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

## 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 09 апреля 2019 года составляет:

**Справедливая  
стоимость без НДС,  
руб.**

**22 843 664,81 (Двадцать два миллиона восемьсот сорок три  
тысячи шестьсот шестьдесят четыре рубля  
восемьдесят одна копейка)**

№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, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	22 842 664,81
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	266398/352207	2663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	1 000,00
	<b>Итого:</b>					<b>22 843 664,81</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	09 апреля 2019 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №4 от 09.04.2019 г.
<b>Оцениваемый объект:</b>	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)
<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 №4 от 09.04.2019 г.
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770301001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810900000000078, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 3010181040000000555.
<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>	09 апреля 2019 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 09 апреля 2019 года по 09 апреля 2019 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-106-04-0419-02
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49,

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

	стр.5
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Телефон:</b>	(499) 502-82-03
<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45
<b>ОГРН:</b>	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
<b>Расчетный счет:</b>	4070281000370000247 в ф-л Московский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 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, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	266398/352207	2 663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10

## 2.2. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Филатов Владимир Дмитриевич	<p><b>Почтовый адрес Оценщика</b> Россия, 125475, г. Москва, ул. Переяра, 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) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334</p> <p><b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b> Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p><b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b> Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г.</p> <p><b>Образование Оценщика</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии</li> </ul>

	<p>им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 19 января 2018 года.</li> </ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО «ОКБС»</li> <li>• ИНН 7701951014</li> <li>• Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. <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>
--	--

## 2.3. Консолидация активов

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

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

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

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

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

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

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что

учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ<sup>1</sup> для целей настоящей оценки.

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

### **3. ПРОДОЛЖЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

#### **3.1. 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 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

<sup>1</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.

может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в настоящем Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

### **3.2. 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>2</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.
- 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

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

экологического загрязнения оценка объекта, а также с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.
- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
- Осмотр объектов оценки проводился.

### **3.3. Заявление о соответствии**

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что:

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

### **3.4. 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 3 ПРОДОЛЖЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

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

### 3.5. 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./

## 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:

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-04-0419-02
Глава 4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
Объект оценки:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 09 апреля 2019 года.

## 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	АА 086123 от 01.06.2015 г.	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	АА 086125 от 01.06.2015 г.	2
3	Информационное письмо о количестве парковочных мест	№3/2/19 от 09 апреля 2019 года	2
	Итого		6

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

### 5.2. Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено свидетельством о государственной регистрации права.<sup>3</sup>

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права на недвижимость 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.

### 5.3. Обременения оцениваемых прав

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

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

В соответствии с предоставленной Заказчиком копией Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки обременения зарегистрированы: доверительное управление.

#### 5.4. Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)) расположено по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

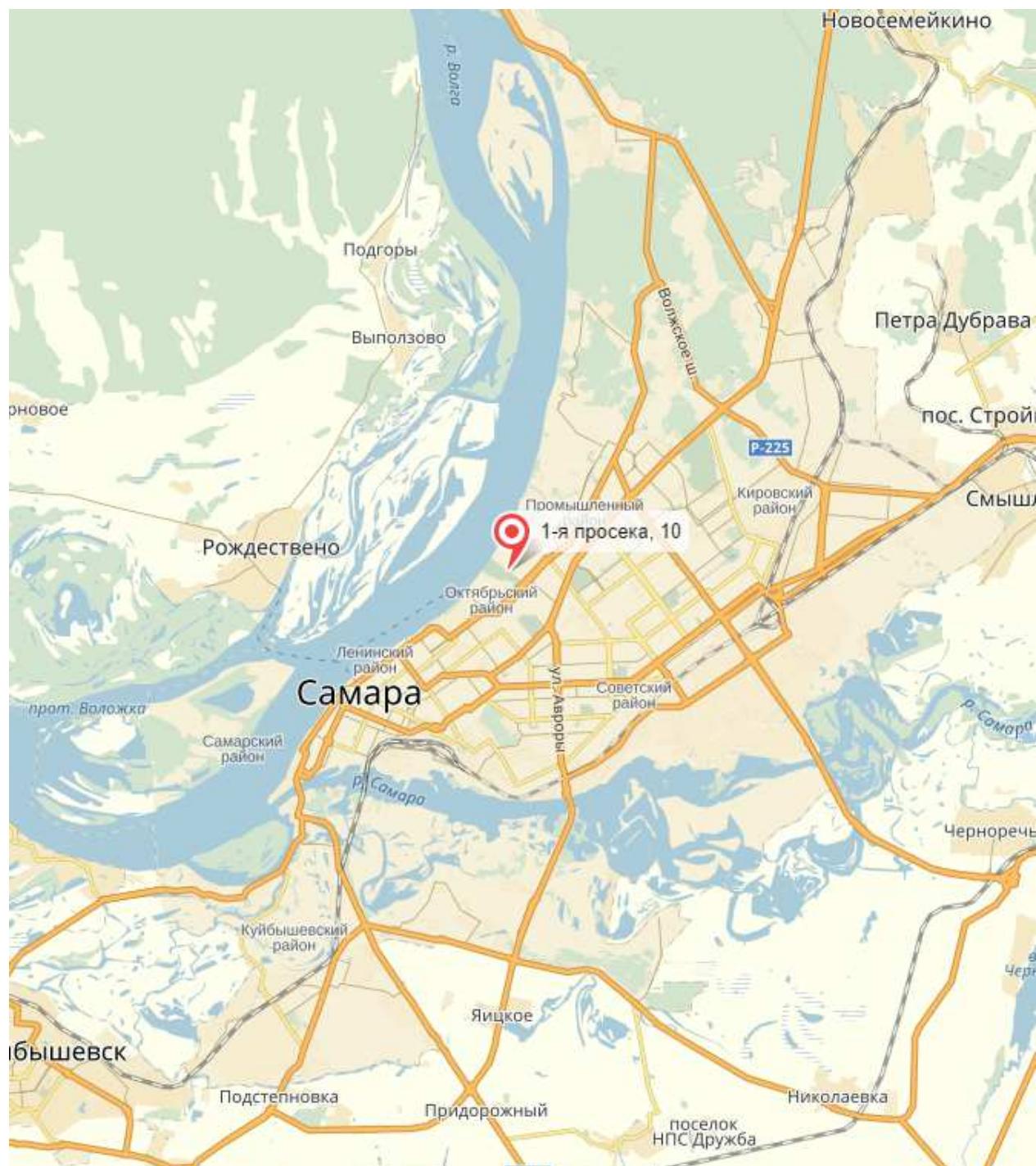
Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	АА 086123 от 01.06.2015 г.
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	АА 086125 от 01.06.2015 г.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кол-во машиномест
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	58

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	266398/352207	2 663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10
	<b>Итого:</b>				

## 5.5. Местоположение на карте



## 5.6. Земельный участок на кадастровой карте



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

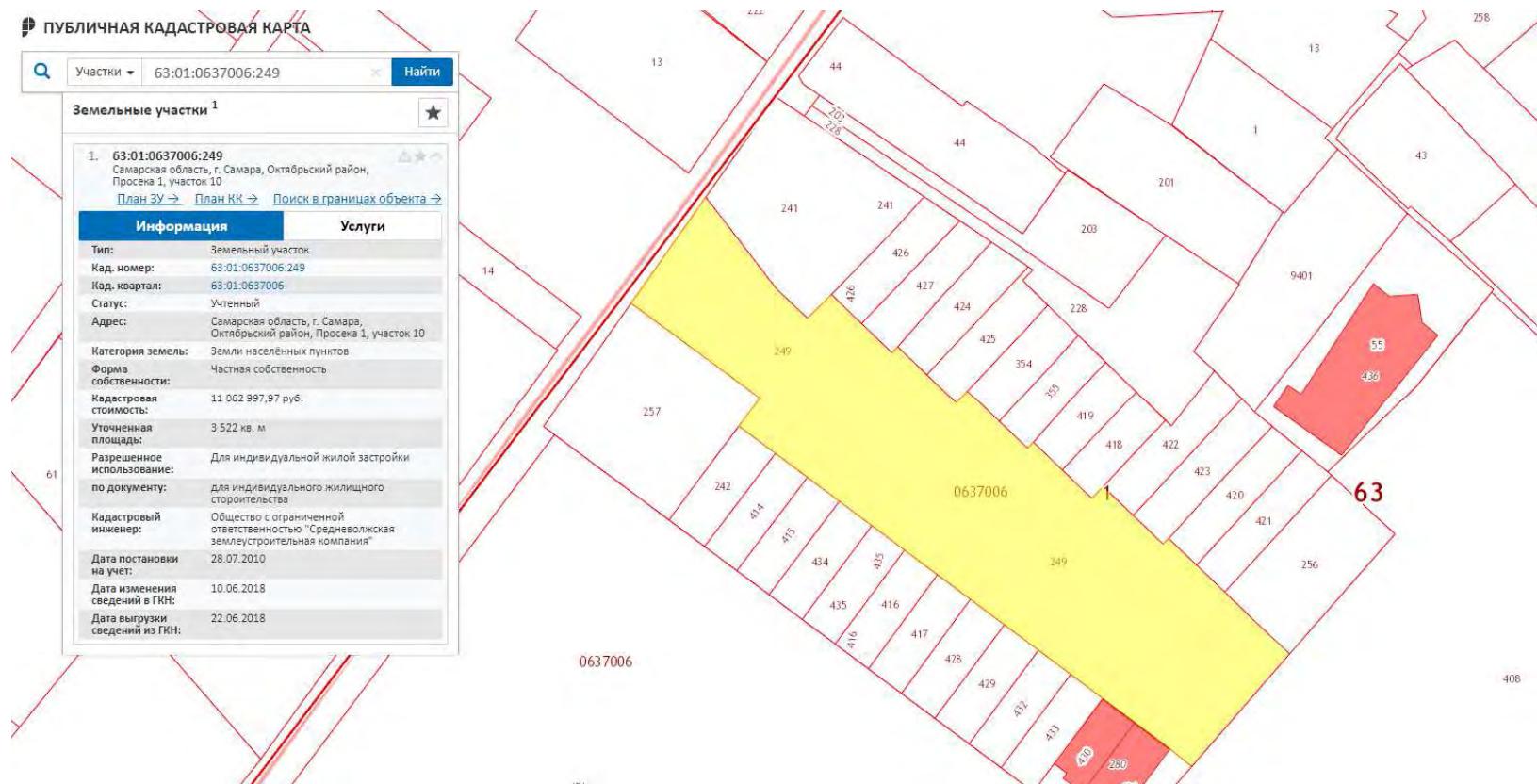
## 5.7. Кадастровая стоимость объектов оценки:

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10C	55 369 227,59
2	63:01:0637006:249	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	11 062 997,97
	<b>ИТОГО</b>			<b>66 432 225,56</b>

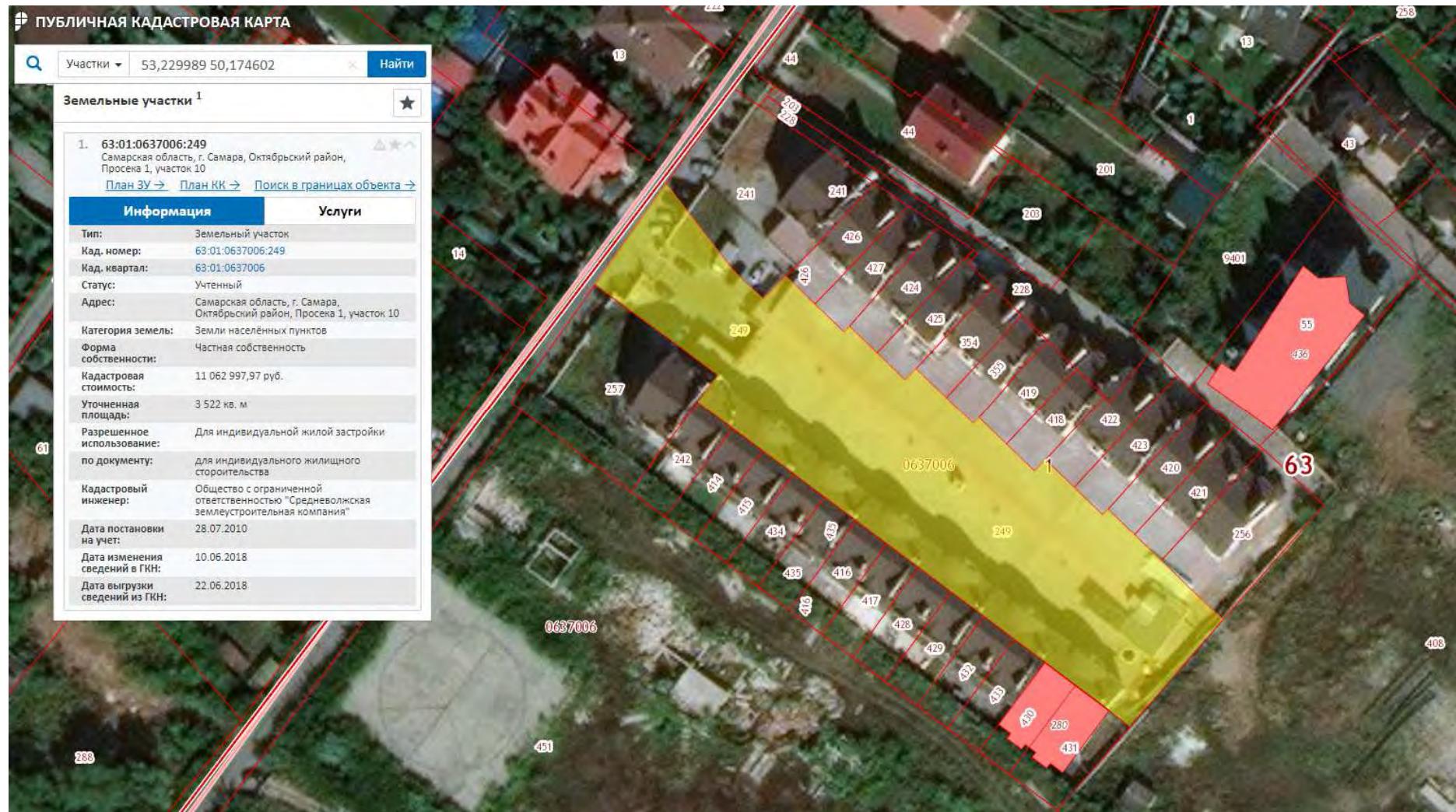
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

## 5.8. Описание земельного участка

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



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

На основании данных портала rosreestr.ru, данный земельный участок представляет собой землю под зданием, полностью соответствует 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 №800-106-04-0419-02

#### Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

### 5.9. Фотографии объекта оценки



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

Отчет об оценке №800-106-04-0419-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)



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

Отчет об оценке №800-106-04-0419-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)



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

Отчет об оценке №800-106-04-0419-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)



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

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

В этом обзоре мы рассмотрим опубликовавшуюся в феврале макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что в начале месяца Росстат опубликовал первую оценку объема ВВП России по итогам 2018 года, который составил 103,6 трлн руб. При этом реальный рост по отношению к 2017 году составил 2,3%. Напомним, ранее Минэкономразвития оценивало реальный рост ВВП по итогам 2018 года в 2%. Кроме того, по оценке МЭР рост ВВП в январе 2019 года составил 0,7% (здесь и далее: г/г).

По данным Росстата, в январе 2019 года промышленное производство выросло на 1,1% после увеличения на 2% в декабре прошлого года. С исключением сезонного и календарного факторов, промпроизводство показало рост на 0,1%.

**Динамика промпроизводства, % год к году**



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» рост выпуска продукции замедлился до 4,8% после роста на 6,3% в декабре прошлого года. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» выпуск снизился на 1% после нулевой динамики месяцем ранее. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» выпуск увеличился на 1,3% после роста на 4,5% месяцем ранее. В то же время рост выпуска в сегменте «**Водоснабжение**» в декабре прошлого года сменился снижением на 2,8% в январе 2019 года.

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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'18	+7,4	+2,7	-3,2	+4,8
Ноябрь'18	+7,8	+0,0	+2,4	+7,0
Декабрь'18	+6,3	+0,0	+4,5	+3,8
2018 год	+4,1	+2,6	+1,6	+2,0
Январь'19	+4,8	-1,0	+1,3	-2,8

Таким образом, росту промышленного производства в январе способствовали **добычающий** сегмент, а также **электроэнергетика**. 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 2019	Январь 2019 / Январь 2018	Январь 2019 / Декабрь 2018
Добыча угля, млн тонн	36,2	+4,6%	-6,5%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	47,8	+3,1%	-0,8%
Природный газ, млрд м3	59,3	+2,5%	-0,1%
Мясо скота, тыс. тонн	210	+10,2%	-17,3%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	380	-8,7%	-6,3%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	281	-13,7%	-4,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	10,2	+19,1%	+3,6%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	347	-5,9%	-20,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,3	+4,8%	-22,4%
Цемент, млн тонн	2,3	+5,6%	-23,6%
Бетон товарный, млн м3	1,7	+30,8%	-30,3%
Прокат готовый, млн тонн	5,1	+0,0%	-4,5%
Трубы стальные, тыс. тонн	31,7	-3,0%	-27,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	113	-0,1%	-9,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	4,1	-20,9%	-75,0%

Отметим увеличение выпуска продукции в **добывающем сегменте**. Наиболее сильный рост добычи в январе показал **уголь** (+4,6%). В продовольственном сегменте динамика выпуска разнонаправленная: так, производство **мяса скота** в январе выросло на 10,2%, в то время как выпуск **мяса птицы** и рыбы сократился на 8,7% и 13,7% соответственно. Динамика производства **строительных материалов** в январе в большей части была положительной: наиболее сильный рост показали объемы выпуска **бетона** (+30,8%), выпуск **цемента, блоков и сборных строительных изделий** увеличился в пределах 6%, однако производство **керамических кирпичей** показало снижение на 5,9%. В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Так, производство **стальных труб** снизилось на 3%, **легковых автомобилей** – практически не изменилось, **грузовых автотранспортных средств** – упало на 20,9%.

Помимо этого, накануне Росстат опубликовал информацию о сальниченном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2018 года. Он составил 13,8 трлн руб., в то время как за предыдущий год российские компании заработали 9,4 трлн руб. Таким образом, сальниченная прибыль предприятий в отчетном периоде выросла на 46,6%.

**Справочно:**

Показатель	2018 г.	2017 г.
Сальниченный финансовый результат, млрд руб.	+13 797,2	+9 412,4
Доля убыточных предприятий	27,4%	26,3%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,1 п.п. по сравнению с 2017 годом до 27,4%. Динамика сальниченного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2018 г., млрд руб.	2018 г. / 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+349,8	+29,0%
Добыча полезных ископаемых	+4 815,4	+77,6%
Обрабатывающие производства	+3 409,9	+37,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+611,5	+13,3%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+596,9	+10,8%
Водоснабжение	+42,2	> в 2,1 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 274,2	+81,3%
Строительство	+133,7	+5,0%
Транспортировка и хранение	+887,3	-12,8%
Информация и связь	+358,6	-4,9%

По итогам 2018 года все основные виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. При этом многие виды деятельности показали его улучшение. Так, наибольший рост продемонстрировали сегменты «Водоснабжение» (с учетом низкой базы положительный финансовый результат сегмента вырос в 2,1 раза). Кроме того, высокие темпы роста наблюдались в таких значимых отраслях как «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (+81,3%), «Добыча полезных ископаемых» (+77,6%) и «Обрабатывающие производства» (+37,4%). Снижение сальдированного финансового результата было отмечено в сегментах «Транспортировка и хранение» (-12,8%), а также «Информация и связь» (-4,9%).

Банковский сектор после 65 млрд руб. прибыли в декабре прошлого года, получил в январе 2019 года 264 млрд руб. Отметим, что с 1 января 2019 года вступили в силу изменения, определяющие порядок бухгалтерского учета для кредитных организаций, что оказало значительное влияние на их финансовый результат, а также структуру и величину баланса. При этом прибыль Сбербанка составила 74 млрд руб. В январе прошлого года прибыль сектора составила 71 млрд руб.

#### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то здесь отметим снижение его активов на 2,2% до 92 трлн руб. Однако, как замечает ЦБ, такая динамика в значительной степени носит технический характер: она также объясняется изменениями в подходах к учету отдельных балансовых позиций (ценных бумаг и кредитов) и не означает фактического обесценения активов банков. Совокупный объем кредитов **экономике** остался на уровне конца прошлого года: 48,3 трлн руб. В то же время объем кредитов **нефинансовым организациям** сократился на 0,5%. При этом прирост объема кредитов **физическим лицам** составил 1,3%. По состоянию на 1 февраля 2018 года

**объем кредитов нефинансовым организациям** составил 33,2 трлн руб., и **кредитов физическим лицам** – 15,1 трлн руб. На фоне сохранения инфляции в ближайшие годы на уровне 4-5% мы ожидаем возобновления снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать продолжению роста кредитования.

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале недельный рост цен держался в среднем на уровне 0,1%. За весь месяц цены увеличились на 0,4%. С начала текущего года инфляция составила 1,5%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 5,2%.

Динамика инфляции по месяцам в 2016-2018 гг.

Месяц	2017	2018
Октябрь	0,2%	0,4%
Ноябрь	0,2%	0,5%
Декабрь	0,4%	0,8%
	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Январь	0,3%	1,0%
Февраль	0,2%	0,4%

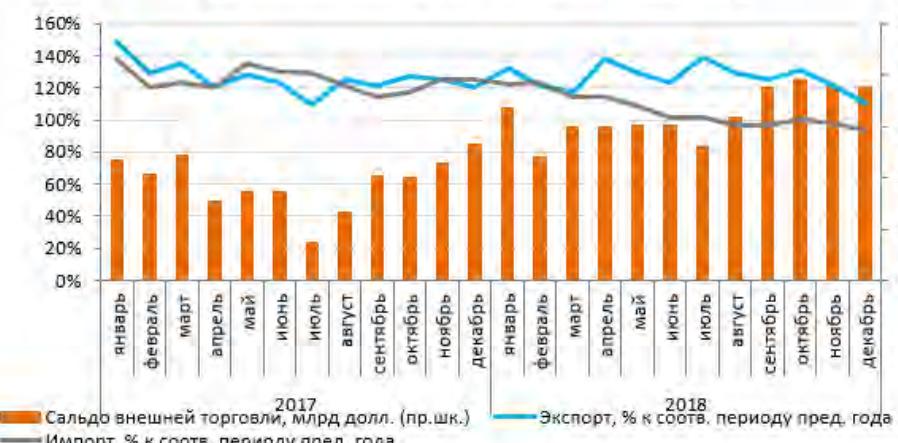
Динамика обменного курса рубля – это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В феврале текущего года среднее значение курса доллара снизилось до 65,9 руб. с 66,5 руб. за доллар в январе.

Динамика официального курса доллара США в 2018-2019 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'18	65,8	66,6	66,4
Декабрь'18	66,6	69,5	67,3
Январь'19	69,5	66,1	66,5
Февраль'19	66,1	65,8	65,9

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам 2018 года. По данным Банка России, товарный экспорт в 2018 году составил 444 млрд долл. (+25,6%). В то же время товарный импорт составил 249,1 млрд долл. (+4,6%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило рекордные 195 млрд долл. (+69%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Таким образом, можно видеть, что тенденция роста экспорта на протяжении большей части 2018 года опережала соответствующую тенденцию импорта. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-04-0419-02
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

### Экспорт и импорт важнейших товаров в 2018 г.

Показатель	Млрд долл. США	2018 / 2017, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	444,0	+25,6
Топливно-энергетические товары	286,7	+35,2
Металлы и изделия из них	44,5	+19,9
в т. ч. цветные металлы	14,9	+9,5
Машины, оборудование и транспортные средства	29,1	+2,7
Продукция химической промышленности, в т. ч.	27,4	+14,2
калийные удобрения	2,0	-4,5
азотные удобрения	2,8	+19,2
Продовольственные товары и с/х сырье	24,9	+20,2
<b>Импорт, в т. ч.</b>	249,1	+4,6
Машины, оборудование, транспортные средства	112,6	+2,0
Продовольственные товары и с/х сырье	29,6	+2,4
Продукция химической промышленности	43,6	+8,1

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров по итогам 2018 года увеличился. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 35,2% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос почти на 20%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 14,2% на фоне роста цен на некоторые виды минеральных удобрений. Что касается импорта, то здесь отметим умеренный рост ввоза **продукции химической промышленности** на 8,1%. В то же время рост импорта **машин, оборудования и транспортных средств**, а также **продовольственных товаров и с/х сырья** оставался слабым и не превысил 3%.

Показатель	Январь 2018	Январь 2019	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	12,8	11,8	-7,8%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	7,1	10,4	+46,5%
	<b>1.02.18</b>	<b>1.02.19</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	447,7	475,9	+6,3%
	<b>1.01.18</b>	<b>1.01.19</b>	
Объем внешнего долга, млрд долл.	518,1	453,7	-12,4%

По данным Банка России, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе 2019 года составило 11,8 млрд долларов США и уменьшилось по сравнению с уровнем января 2018 года на 1,1 млрд долларов США в результате снижения экспорта товаров на фоне сокращения совокупного отрицательного сальдо других компонентов текущего счета платежного баланса. Отток капитала в январе вырос почти в 1,5 раза до 10,4 млрд долл.

### Выводы:

- ВВП в январе 2019 года по оценке МЭР вырос на 0,7%;**
- Промышленное производство в январе 2019 года увеличилось на 1,1% в годовом выражении, при этом с исключением сезонного фактора увеличение составило 0,1%;**

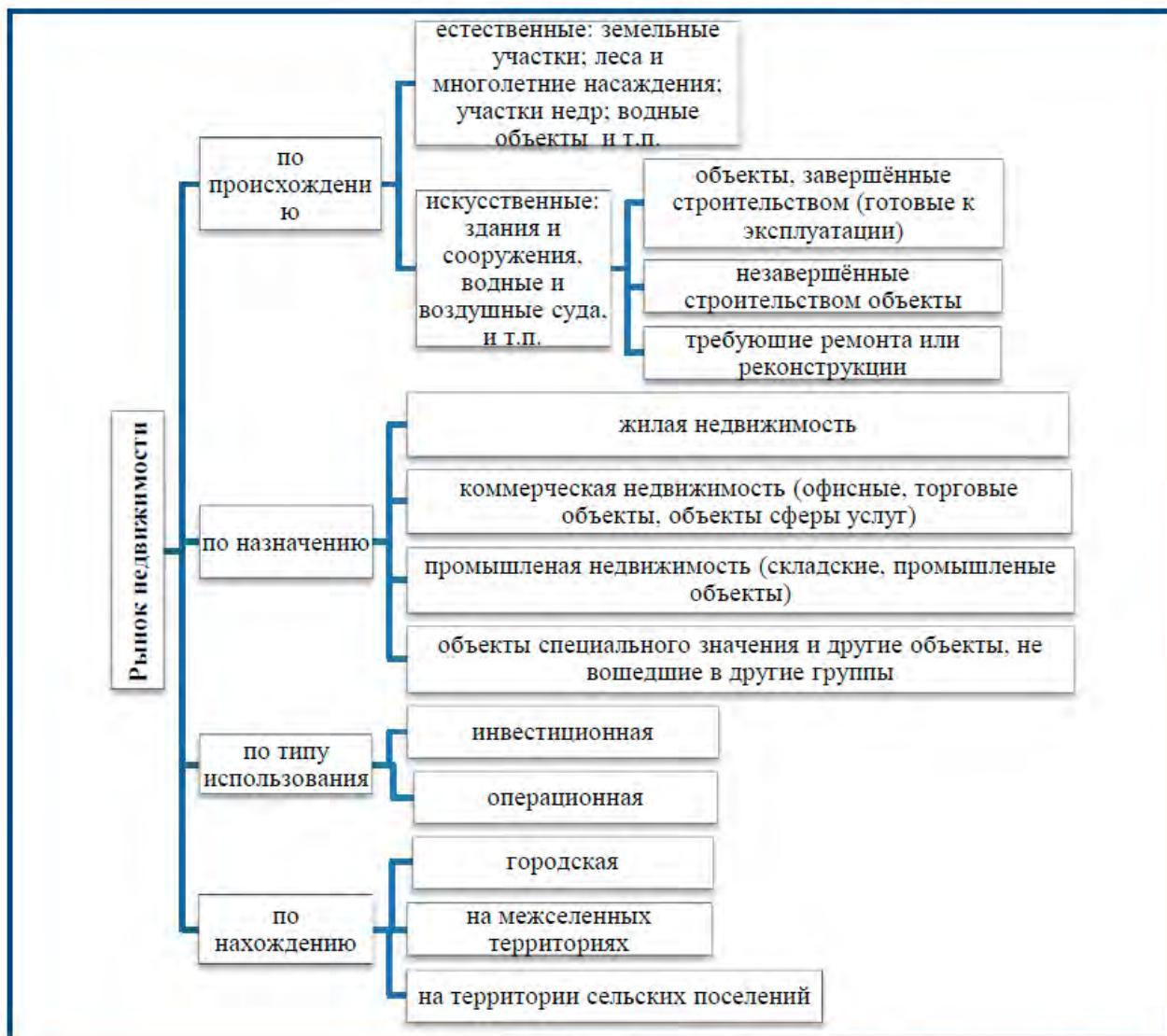
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний по итогам 2018 года составил 13,8 трлн руб. по сравнению с 9,4 млрд руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний выросла на 1,1 п.п. до 27,4%;**
- **Банковский сектор в январе 2019 года заработал сальдированную прибыль в объеме 264 млрд руб. по сравнению с 71 млрд руб. за аналогичный период прошлого года. При этом серьезное влияние на финансовый результат оказали изменения в подходах бухгалтерского учета отдельных операций;**
- **Потребительские цены в январе 2019 года увеличились на 0,4%, при этом в годовом выражении на начало марта инфляция ускорилась до 5,2%;**
- **Среднее значение курса доллара США в феврале составило 65,9 руб. по сравнению с 66,5 руб. в январе;**
- **Товарный экспорт по итогам 2018 г. вырос по сравнению с 2017 годом на 25,6% до 444 млрд долл., при этом товарный импорт за этот же период увеличился всего на 4,6% до 249,1 млрд долл. На этом фоне произошел рекордный годовой прирост и исторически максимальное сальдо внешней торговли товарами и услугами;**
- **По предварительным данным положительное сальдо счета текущих операций по итогам января 2019 года составило 11,8 млрд долл. (-7,8%), при этом чистый отток частного капитала за этот же период составил 10,4 млрд долл. (+46,5%);**
- **Объем золотовалютных резервов страны по состоянию на 1 февраля на фоне возобновления приобретения валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила увеличился на 6,3% по отношению к 1 февраля 2018 года.**

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

## 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 недвижимости объектов специального значения, сегменту рынка вспомогательных и узкоспециализированных сооружений.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-04-0419-02
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

## 6.3. Анализ рынка объекта оценки

Исследование Оценщиком открытых источников показало отсутствие рынка объекта оценки, ввиду его узкоспециализированности. 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.

### 6.3.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

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

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-04-0419-02
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

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

Представить анализ фактических данных о ценах предложений не представляется возможным в связи с тем, что оцениваемое имущество строится по конкретному техническому заданию для отдельного Заказчика. В связи с этим проанализировать рынок фактических данных о ценах предложений не представляется возможным.

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

В целом, разброс стоимостей связан с необходимыми характеристиками, такими как площадь, глубина, отделка, наличие коммуникаций и другими факторами.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-04-0419-02
Глава 7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

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

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

*Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из установленной категории оцениваемых объектов, их месторасположения и фактического использования.*

*Исходя из данных критерии, текущее использование объектов оценки признано вариантом их наиболее эффективного использования.*

## 8. МЕТОДОЛОГИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

## РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

#### 8.1. Общие понятия и определения

Рыночная стоимость

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

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

Полное право собственности

понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (*Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*).

Имущество (активы)	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. М. 2005</i> )
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осозаемая “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. М. 2005</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. М. 2005</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. М. 2005</i> )
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

*(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)*

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. М. 2005</i> )
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. ( <i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности</i> ).
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. ( <i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности</i> ).
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. ( <i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности</i> ).
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. ( <i>Международные стандарты оценки</i> ).
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. ( <i>Международные стандарты оценки</i> ).
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общекономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. ( <i>Международные стандарты оценки</i> ).
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности

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

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. (*Международные стандарты оценки*).

## 8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

### 8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-04-0419-02
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.2.2. Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

#### Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-04-0419-02
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принялшего на себя обязательство).

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

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

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

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

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

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

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

### 8.2.3. Затратный подход

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-04-0419-02
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

(экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

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

**Затратный подход** показывает оценку восстановительной стоимости (затрат на замещение) объекта за вычетом износа. Объекты оценки представляют собой подземную автостоянку (паркинг).

Затратный подход в данном случае не целесообразен, поскольку он не отражает реальную справедливую стоимость. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», *Оценщик счел возможным не применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки – здание парковки.*

При анализе рынка Оценщиком открытых источников найдено достаточное количество предложений по продаже парковочных мест. Таким образом Оценщик располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости здания парковки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», *Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости здания парковки.*

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и моменты их

получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел не возможным применять доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки – здание парковки.**

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-04-0419-02
Глава 9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 машиноместа. Принятая в расчётах единица сравнения: 1 машиноместо.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

## 9.1. Объекты-аналоги

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru
2	Описание	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самара, улица Советской Армии, 240Б	Самара, ул Советской Армии, 238а	Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самара, улица Советской Армии, 240 Б
8	Стоимость, руб.	550 000,00	636 000,00	599 999,00	500 000,00	550 000,00
9	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
10	Этаж расположения	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг
11	Функциональное назначение	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
12	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1106180982">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1106180982</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1223537556">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1223537556</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1387780866">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_1387780866</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1360319687">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1360319687</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1631356201">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1631356201</a>

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

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

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

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

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

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

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

Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

Значения скидки на торги, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов<sup>13</sup>

Таблица 133

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-04-0419-02
Глава 9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

**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
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	Самара, улица Советской Армии, 240Б	Самара, ул Советской Армии, 238а	Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самара, улица Советской Армии, 240 Б
2	Цена предложения по объявлению, руб.		550 000	636 000	599 999	500 000	550 000
4	Цена предложения по объявлению, руб		550 000,0	636 000,0	599 999,0	500 000,0	550 000,0
5	Среднее значение, руб./мм		567 199,8				
	Коэффициент вариации		9,21%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		550 000,0	636 000,0	599 999,0	500 000,0	550 000,0
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
	Корректировка ед. цены		-45 100,0	-52 152,0	-49 199,9	-41 000,0	-45 100,0
	Скорректированная ед. цена		504 900,0	583 848,0	550 799,1	459 000,0	504 900,0

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

Отчет об оценке №800-106-04-0419-02

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		504 900,0	583 848,0	550 799,1	459 000,0	504 900,0
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		504 900,0	583 848,0	550 799,1	459 000,0	504 900,0
10	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		504 900,0	583 848,0	550 799,1	459 000,0	504 900,0
	Скорректированная ед. цена		504 900,0	583 848,0	550 799,1	459 000,0	504 900,0
	Среднее значение, руб./мм		520 689,4				
11	Коэффициент вариации		9,21%				
12	Число внесенных корректировок	5,00	1	1	1	1	1
13	Абсолютная величина внесенных корректировок		-45 100,0	-52 152,0	-49 199,9	-41 000,0	-45 100,0

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

Отчет об оценке №800-106-04-0419-02

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

<b>14</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>15</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>	<b>0,200</b>
<b>16</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>100 980,00</b>	<b>116 769,60</b>	<b>110 159,82</b>	<b>91 800,00</b>	<b>100 980,00</b>
<b>17</b>	<b>Скорректированная стоимость (Без НДС), руб./мм</b>	<b>520 689,4</b>					

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

#### **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**

Ноn/p	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, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	58,00	1 511,928	520 689,40	1511928/1998900	75,6380%	22 842 664,81
	<b>Итого:</b>							<b>22 842 664,81</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, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 09 апреля 2019 года составляет:**

**22 842 664,81 руб.**

**(Двадцать два миллиона восемьсот сорок две тысячи шестьсот шестьдесят четыре рубля восемьдесят одна копейка)**

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

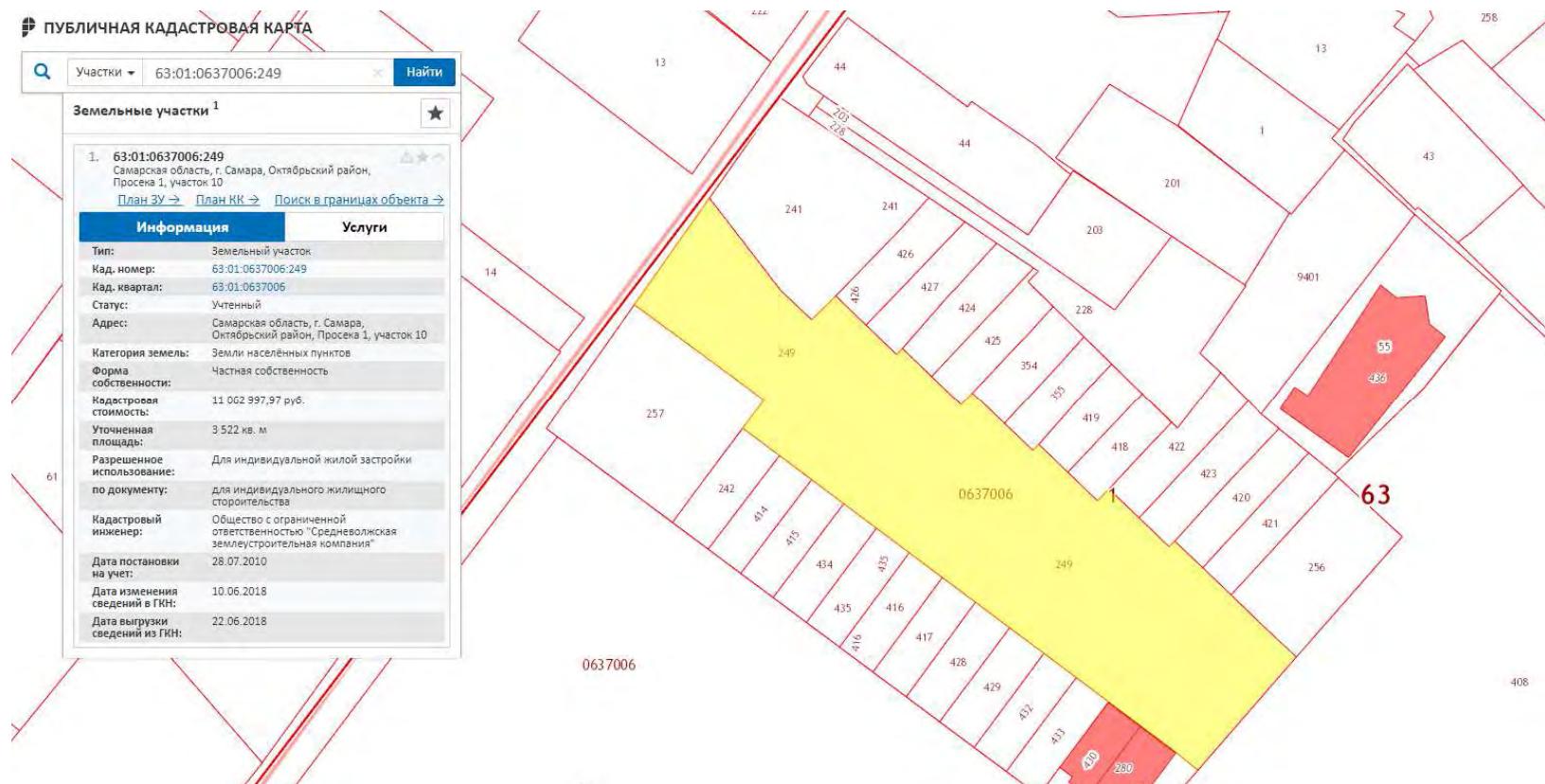
Отчет об оценке №800-106-04-0419-02

## Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

### **9.5. Определение стоимости земельного участка.**

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



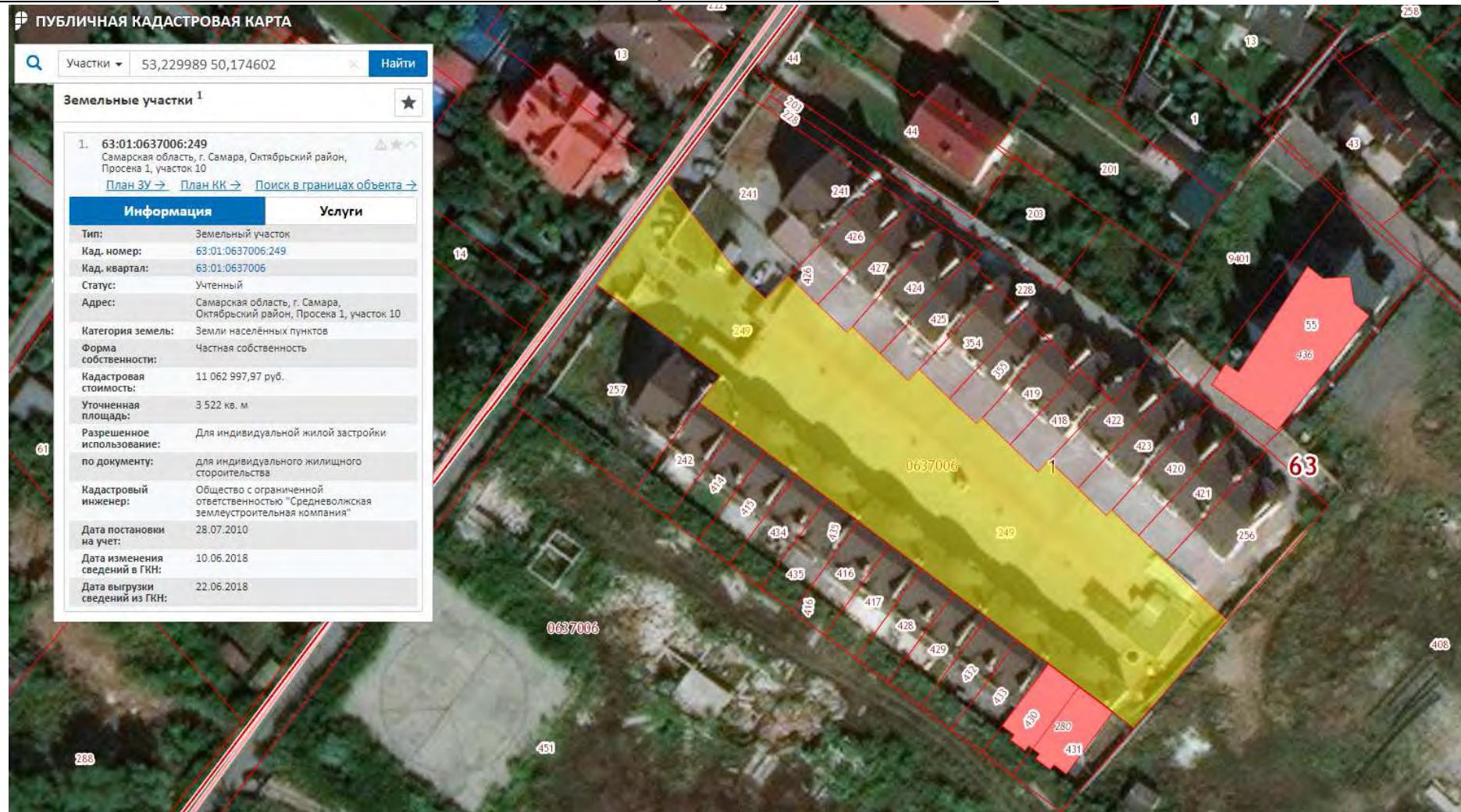
Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

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

Отчет об оценке №800-106-04-0419-02

## Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

На основании данных портала rosreestr.ru, данный земельный участок представляет собой землю под зданием, полностью соответствует 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 их использования в коммерческих целях:

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Категория	Разрешенное использование
1	63:01:0637006:249	3522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	11 062 997,97	Земли населённых пунктов	Для индивидуальной жилой застройки
	<b>ИТОГО</b>	<b>3 522,07</b>		<b>11 062 997,97</b>		

Оценщик счел необходимым скорректировать рассчитанную ранее без учёта фактического использования стоимость земельных участков на особенности фактического использования. При этом 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:

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

---

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

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

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

**Таблица 9-1 Анализ значений факторов для объектов оценки и расчет доли стоимости, приходящейся на убытки для земельных участков**

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

Количество факторов	4
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки	100,00%

Источник информации: расчет Оценщика

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

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

В то же время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта, входящего в состав объекта оценки для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы использования объекта). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится на рыночных условиях, то по некоей положительной стоимости. При этом, чем выше эта стоимость, тем меньше вероятность совершения сделки. Исходя из этого и вероятностного характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод о величине итоговой справедливой стоимости объекта оценки в размере единицы, с учетом валюты оценки и точности произведенных расчетов. Оценщиком была принята величина справедливой стоимости объекта, земельный участок, в размере 1 000,00 руб., ввиду типичности округления величины стоимости до тысяч рублей в бухгалтерской отчетности.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	не применялся	0,00	22 842 664,81	1,00	не применялся	0,00	22 842 664,81
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	не применялся	0,00	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	1 000,00
	Итого:									22 843 664,81

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, на 09 апреля 2019 года без НДС составляет:

Справедливая стоимость без НДС, 22 843 664,81 (Двадцать два миллиона восемьсот сорок три тысячи шестьсот шестьдесят четыре рубля восемьдесят одна копейка)  
 руб.

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



/ Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
 Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

## 10.1.Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	22 842 664,81
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	266398/352207	2663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	1 000,00
	<b>Итого:</b>					<b>22 843 664,81</b>

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-04-0419-02
Глава 11	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.
Объект оценки:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

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

### 11.1. Перечень методической литературы

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 106, январь 2019 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №23, 2018 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-04-0419-02  
Глава 12 ДОКУМЕНТАЦИЯ  
Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

---

## 12. ДОКУМЕНТАЦИЯ



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

06.03.2019 № 04-01722/19

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 01.03.2019

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

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

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

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

И.о. начальника Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

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

# ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**№ 433-059700/16**

«21» сентября 2016

г. Москва

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

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»  
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5  
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

**3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

**5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

Страхователь

1

Страховщик

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

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

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

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

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

## 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

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

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

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

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

## 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

## 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

## 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

## 11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

Страхователь

2

Страховщик

(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА):

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

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:

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

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

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

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ОКБС»

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



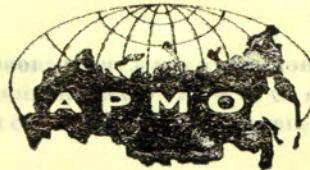
Страхователь \_\_\_\_\_

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

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



Страховщик \_\_\_\_\_



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26 мая 2008 г.

№ 1950-08

Дата

Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что**

**Филатов Владимир Дмитриевич**

Паспорт 45-09 №154816 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО

17.05.2007

Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова

диплом о профессиональной переподготовке ПП932882

24.05.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1334

от « 26 мая 2008 г.

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный  
директор НП АРМО  
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.



Москва





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ**  
**ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!**

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

## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

19.11.2018 №67-11/18

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)

**Дисциплинарные взыскания за последние 2 (два) года: отсутствуют**

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19.11.2018

Дата составления выписки 19.11.2018

Руководитель Департамента единого реестра и контроля

М.А. Власова



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Филатов Владимир Дмитриевич  
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные снесением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховыми случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).**  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Столы тысяч) рублей.**
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Столы тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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





**Федеральная регистрационная служба**

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

**« 12 » июля 2007 г.**

**Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_  
Петровской Елены Владимировны  
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)**

**Саморегулируемая организация Некоммерческое  
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ  
(полное наименование организации, юридический адрес)  
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»  
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2**

**Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков**

**« 4 » июля 2007 г. за № 0002**

**Директор  
Федеральной регистрационной службы**



**С.В. Васильев**

**(инициалы, фамилия)**

**(подпись)**

**12 июля 2007 г.**

**(дата)**

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка недвижимости»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

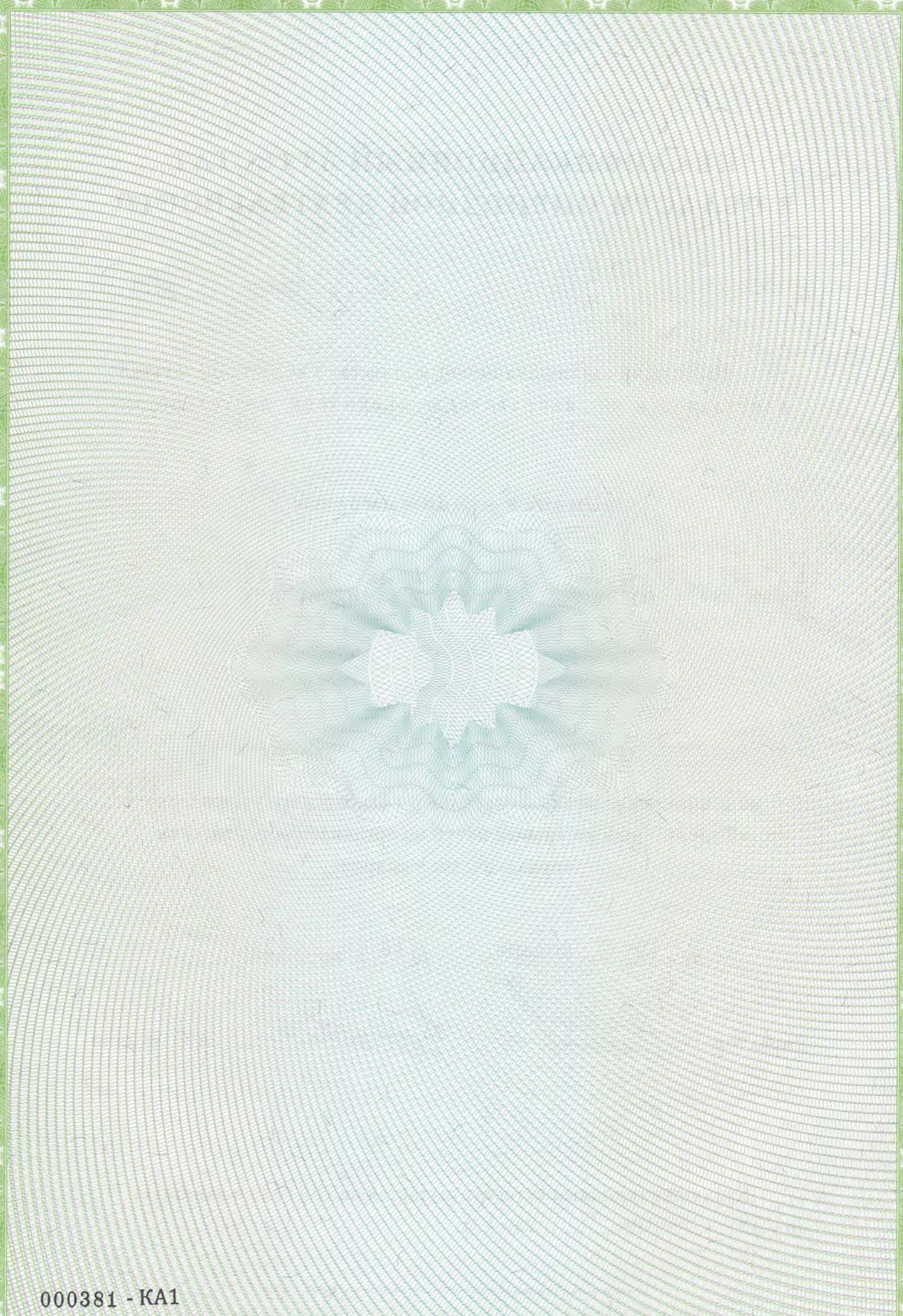
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор

А.С. Бункин

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



000381 - KA1

# **КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 007079-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## **«Оценка бизнеса»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

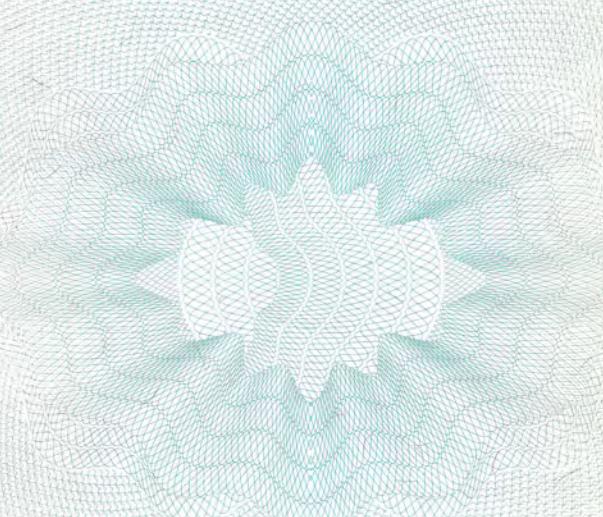
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

А.С. Бункин

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



000732 - KA3

# **КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015307-2

« 19 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## **«Оценка движимого имущества»**

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

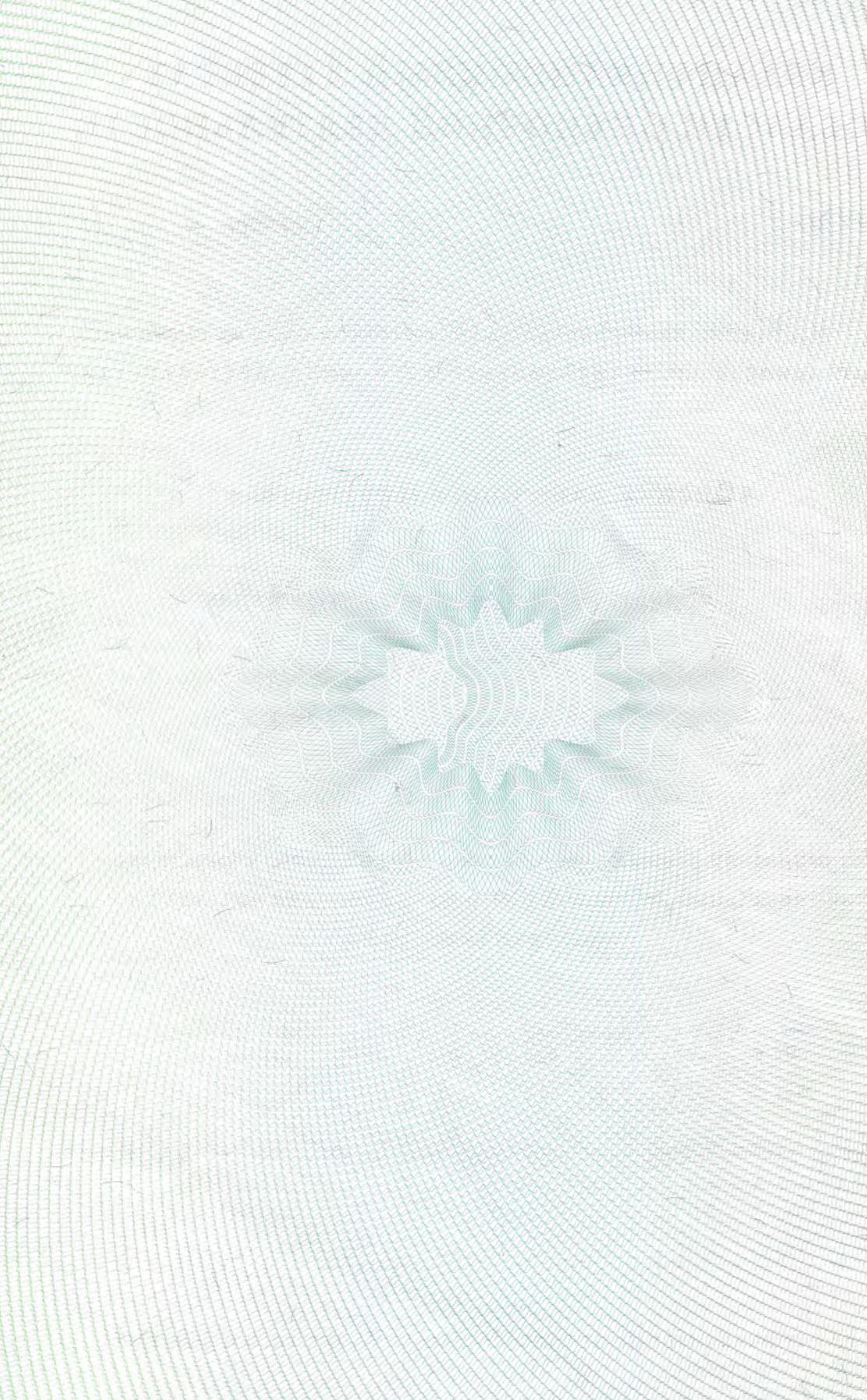
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 19 » октября 20 18 г. № 93

Директор

А.С. Бункин

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



005079 - KA2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Самарской области  
(Управление Росреестра по Самарской области)

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи:

01.06.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.03.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - 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.

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1511928/1998900

Кадастровый(условный) номер: 63:01:0637006:279

Объект права: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 1998,9 кв. м, инв.№ 5-64611, лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д.10С

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3

Государственный регистратор



Кухарский Е. В.

(подпись, м.п.)

63-63/001-63/001/770/2015-8439/3

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 01.06.2015 :**

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", доля в праве: 34362/1998900

Воскресенский Сергей Модестович, доля в праве: 936/19989

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 936/19989

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 468/19989

Мурзова Елена Васильевна, доля в праве: 137448/1998900

Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк", доля в праве: 34362/1998900

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 468/19989

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Кухарский Е. В.

AA 086123



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  
по Самарской области  
(Управление Росреестра по Самарской области)

---

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

01.06.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.03.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - 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.

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 266398/352207

Кадастровый(условный) номер: 63:01:0637006:249

Объект права: Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 3522.07 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10.

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3

Государственный регистратор

Кухарский Е. В.



(подпись, м.п.)

63-63/001-63/001/770/2015-8446/3

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 01.06.2015 :**

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", доля в праве: 60545/3522070

Воскресенский Сергей Модестович, доля в праве: 16494/352207

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 16494/352207

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 8247/352207

Мурзова Елена Васильевна, доля в праве: 24218/352207

Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк", доля в праве: 60545/3522070

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 8247/352207

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Кухарский Е. В.

АА

086125



# ПРОМСВЯЗЬ

Управляющая компания

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

Общество с ограниченной ответственностью  
«Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»

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

№ 3/2/19 от 09 апреля 2019 года

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

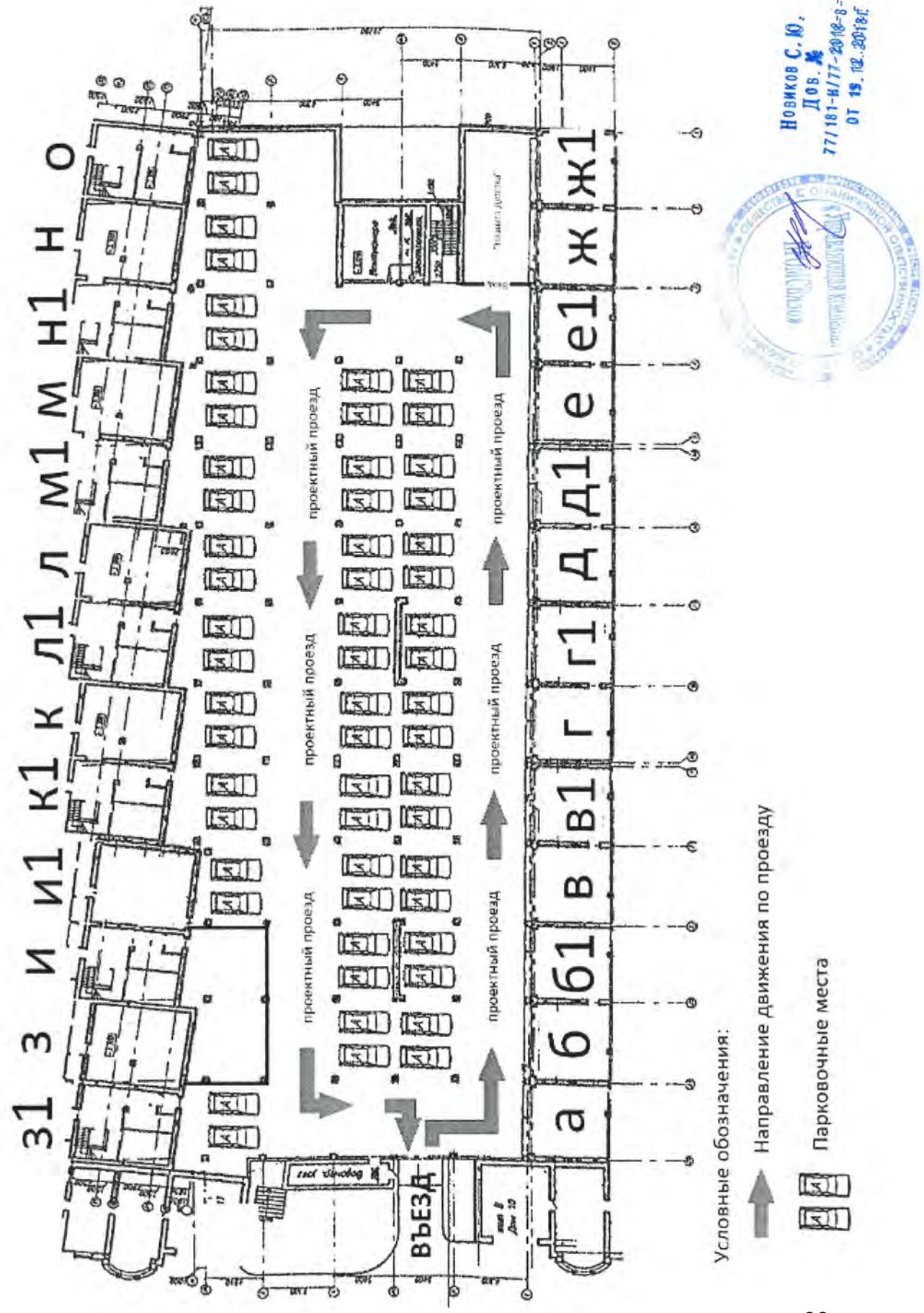
1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке (копия) на 1 (Одном) листе.

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



С.Ю. Новиков

### Схема проездов



[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Гаражи и машиноместа](#) / Купить / [Машиноместа](#) / Многоуровневый паркинг     [В каталог](#) [Следующее →](#)

## Машиноместо, 18 м<sup>2</sup>

▼ 550 000 ₽

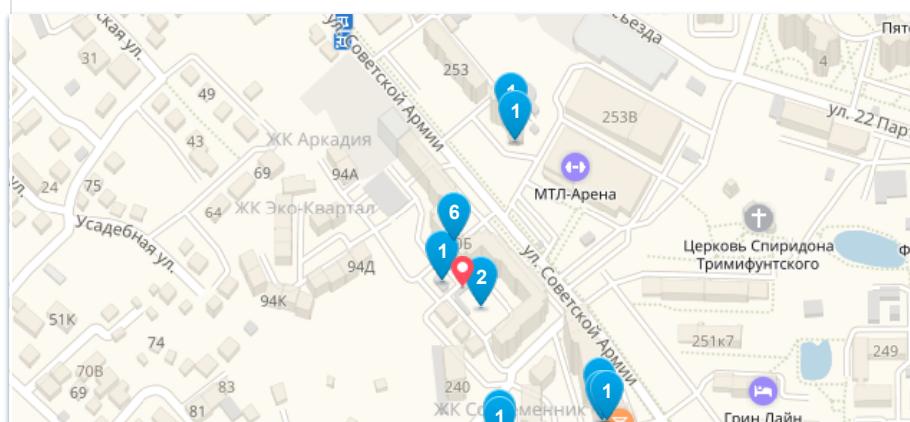
№ 1631356201, размещено 20 марта в 09:30 807 (+9)

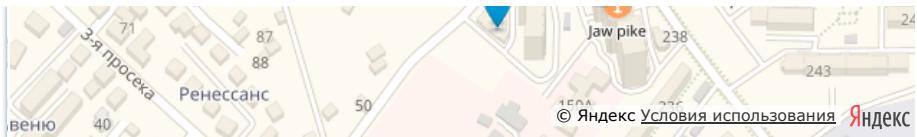
[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

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

Адрес: Самара, улица Советской Армии, 240Б

Российская (3.6 км)    Московская (4.1 км)    Гагаринская (4.2 км)

[Скрыть карту](#)



© Яндекс [Условия использования](#) Яндекс

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

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

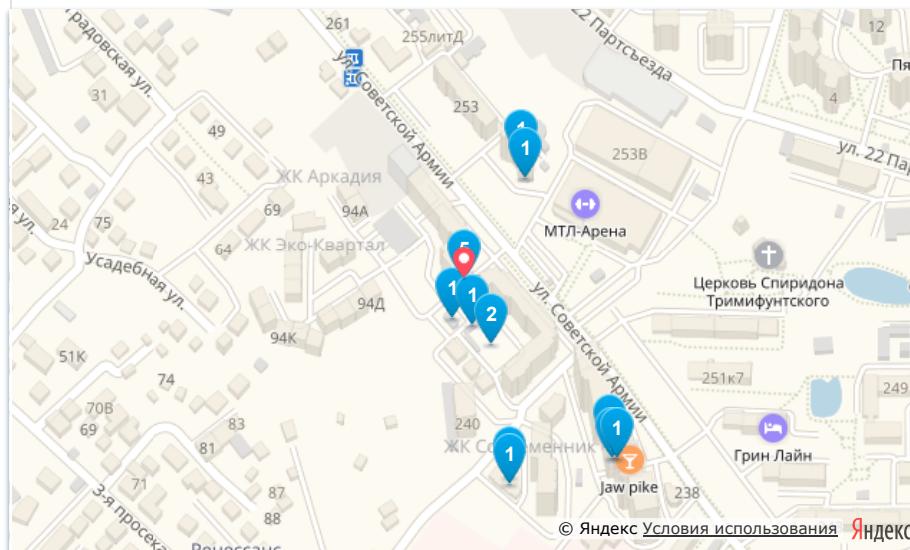
Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2019. [Условия использования](#) Авито. [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Гаражи и машиноместа](#) / Купить / [Машиноместа](#) / Подземный паркинг[В каталог](#) [Следующее →](#)

## Машиноместо

**500 000 ₽**№ 1360319687, размещено 20 марта в 09:54 [409 \(+7\)](#)[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: Самара, улица Советской Армии, 240Б  
Российская (3.6 км)    Московская (4.1 км)    Гагаринская (4.3 км)[Скрыть карту](#)

Продаётся машиноместо в двухэтажном паркинге на верхнем уровне во дворе дома .

**8 927 603-28-58****Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

**оксана**

Частное лицо

На Авито с марта 2011

Завершено 7 объявлений

8 объявлений пользователя

Адрес

Самара, улица Советской Армии, 240Б

[Пожаловаться](#)

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Гарages и машиноместа](#) / [Купить](#) / [Машиноместа](#) / [Многоуровневый паркинг](#) [В каталог](#) [Следующее →](#)

## Машиноместо, 20 м<sup>2</sup>

599 999 ₽

№ 1387780866, размещено 27 марта в 21:57 [2765 \(+6\)](#)

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

Avito

8 937 202-53-53

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

ООО "РДМ"

Агентство

На Авито с февраля 2014

Завершено 4 объявления

5 объявлений пользователя

Контактное лицо

Антон

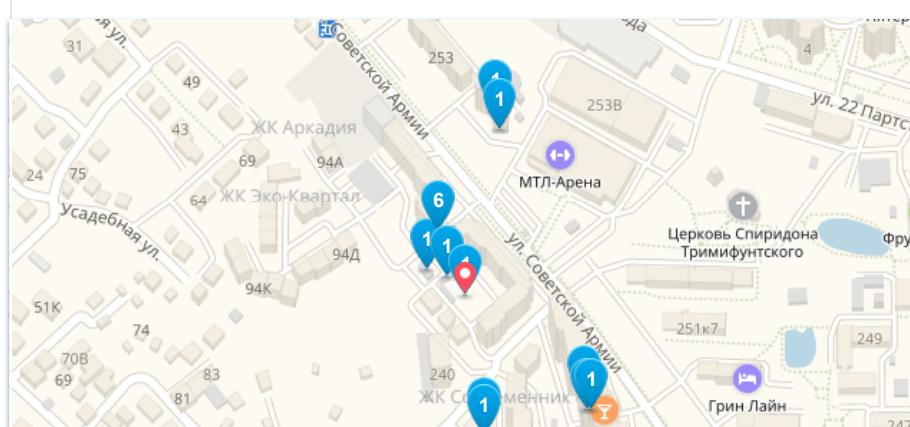
Адрес

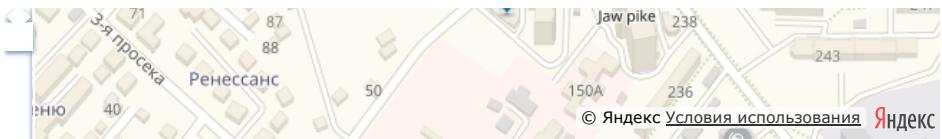
ул Советской Армии, 240Б

Площадь: 20; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Адрес: ул Советской Армии, 240Б

Российская (3.6 км)    Московская (4 км)    Гагаринская (4.2 км)

[Скрыть карту](#)



Продам подземный теплый и сухой паркинг срочно. Хороший заезд, круглосуточная охрана. Цена обсуждается. Торгуюсь на месте только реальными покупателями я собственник. ХОРОШИЙ ТОРГ.

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

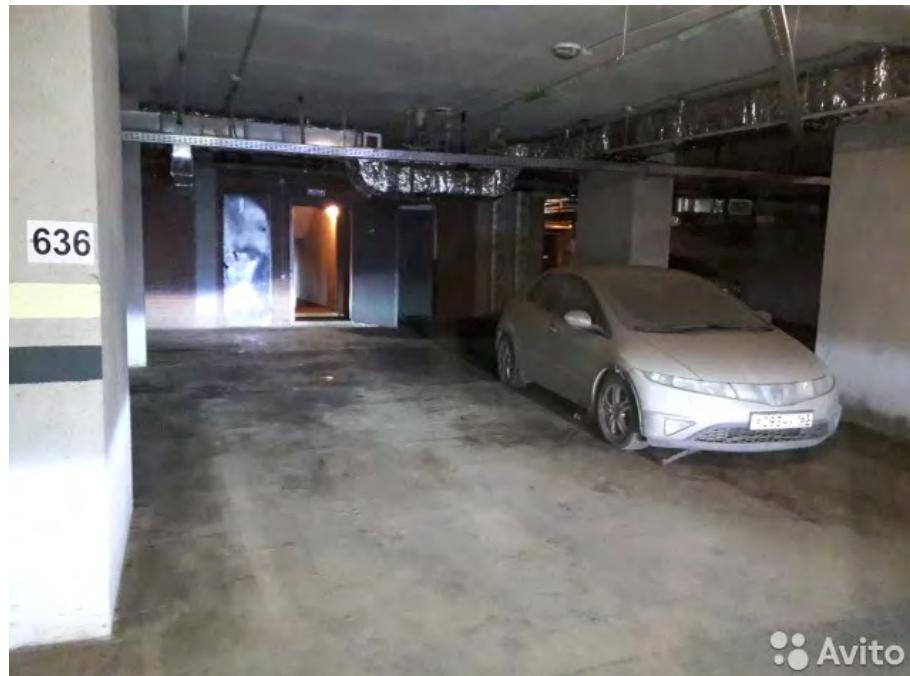
Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2019. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Гаражи и машиноместа](#) / [Купить](#) / [Машиноместа](#) / [Подземный паркинг](#)[В каталог](#) [Следующее →](#)

## Машиноместо, 20 м<sup>2</sup>

636 000 ₽

№ 1223537556, размещено 7 апреля в 13:49 [3131 \(+12\)](#)

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

8 917 012-07-40

[Написать сообщение](#)

[Александр](#)

Частное лицо

На Авито с мая 2015

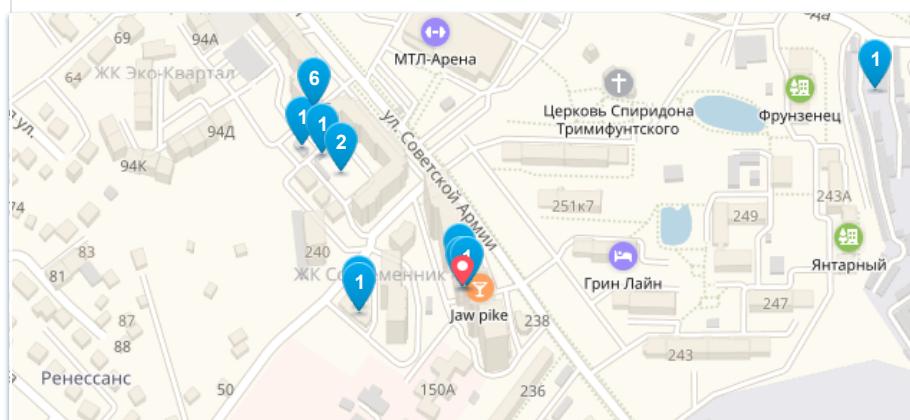
Адрес

ул Советской Армии, 238а

Площадь: 20; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Адрес: ул Советской Армии, 238а

Российская (3.5 км)    Московская (4 км)    Гагаринская (4.1 км)

[Скрыть карту](#)



Продам место №636 первый уровень, в охраняемом подземном паркинге в ж.к. "Современник", выход к лифту -1 этаж, возможность ставить две машины. Торг возможен!

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2019. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Гаражи и машиноместа](#) / Купить / [Машиноместа](#) / Подземный паркинг[В каталог](#) [Следующее →](#)

## Машиноместо, 18 м<sup>2</sup>

▼ 550 000 ₽

№ 1106180982, размещено 23 марта в 19:57 [1318 \(+7\)](#)

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

8 917 112-84-51

[Написать сообщение](#)

**Алла**

Агентство

На Авито с августа 2011

Завершено 29 объявлений

[8 объявлений пользователя](#)

Контактное лицо

Алла

Адрес

Самара, улица Советской Армии, 240Б

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

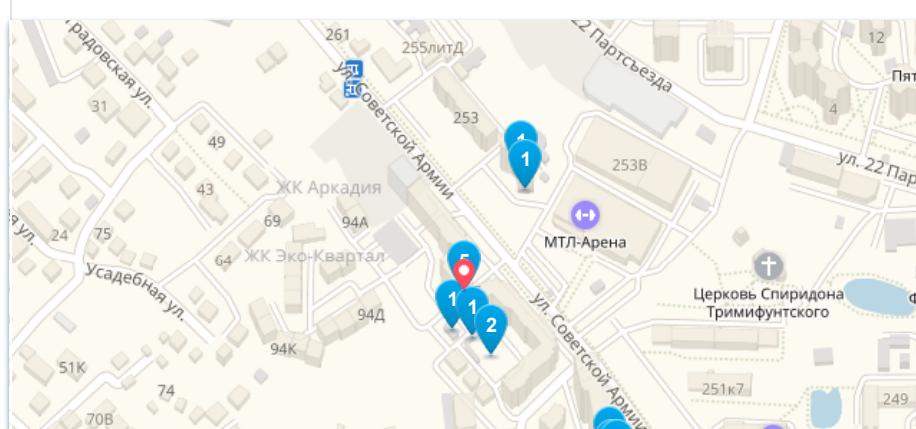
Адрес: Самара, улица Советской Армии, 240Б

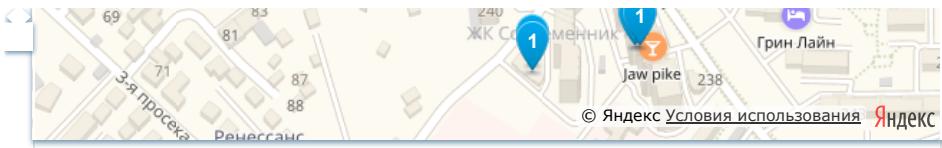
Российская (3.6 км)

Московская (4.1 км)

Гагаринская (4.3 км)

[Скрыть карту](#)





Продам машиноместо 18 к.м. в паркинге во дворе дома по ул. Советской Армии, 240б. Охрана. Или сдам за 3000 рублей в месяц.

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2019. Условия использования Авито. Политика о данных пользователей. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Заключительный лист отчета  
**ООО «ОКБС»™**

---

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

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