

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

В.Д. Филатов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-105-20-0920-14

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:  
Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.

по адресу:

Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия  
Димитрова, дом № 110 "В"

по состоянию на 18 сентября 2020 года.

(дата составления отчета: 18 сентября 2020 года)

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ОКБС»

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.) по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В".

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 18 сентября 2020 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 сентября 2020 года без НДС округленно, составляет:

**14 070 000,00 руб. (Четырнадцать миллионов семьдесят тысяч рублей 00 копеек)<sup>1</sup>**

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
1.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	5
1.2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	5
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	6
<b>2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
2.2 КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	10
2.3 СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	11
2.4 ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	11
<b>3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> <b>ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>12</b>
3.1 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	12
3.1.1 Заявление оценщика.....	14
3.1.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	14
3.1.3 Сведения о независимости оценщика.....	14
<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 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
5.5 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ Г. САМАРА .....	23
5.6 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
5.6.1 Данные портала Rosreestr.ru.....	26
<b>6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ</b> <b>ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО</b> <b>СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>29</b>
6.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	29
6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	37
6.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	38
6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 41	
6.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	41
6.3.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки .....	42

6.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	45
<b>7</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>50</b>
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	50
8.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	53
8.2.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	53
8.2.2	Доходный подход.....	55
8.2.3	Затратный подход.....	57
8.3	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	58
<b>9</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>61</b>
9.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ .....	62
9.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	64
9.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок – часть помещений находящаяся на 1 этаже .....	67
9.3	СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ: .....	71
<b>10</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>72</b>
10.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ .....	73
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	74
10.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок.....	77
10.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА .....	81
10.4	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК .....	81
10.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВКИ НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ .....	82
10.6	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	83
10.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	89
10.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ .....	90
10.9	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	91
<b>11</b>	<b>РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>92</b>
<b>12</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>94</b>
<b>13</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>95</b>
<b>14</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>96</b>
<b>15</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>97</b>

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.) по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В".

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2
	<b>Итого:</b>			<b>495,10</b>		

### 1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №20 от 26 августа 2020 года

### 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., 25.09.2014 г., №№297, 298, 299, 611 (соответственно).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 сентября 2020 года без НДС составляет:

**14 070 000,00 руб. (Четырнадцать миллионов семьдесят тысяч рублей 00 копеек)**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	7 010 799,60
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	7 059 200,40
	<b>Итого:</b>			<b>495,10</b>	<b>14 070 000,00</b>

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	18 сентября 2020 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №20 от 26 августа 2020 года
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №20 от 26 августа 2020 года
<b>Задача оценки:</b>	Определение стоимости чистых активов Фонда.
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555
<b>Собственник имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
<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>	18 сентября 2020 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 26 августа 2020 года по 18 сентября 2020 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-105-20-0920-14
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Телефон:</b>	(499) 502-82-03
<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45

<b>ОГРН:</b>	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
<b>Расчетный счет:</b>	р/с 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.
<b>Форма отчета:</b>	письменная

## 2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Выписка из ЕГРН от 08.09.2020 № 99/2020/346814431
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Выписка из ЕГРН от 08.09.2020 № 99/2020/346811044
	<b>Итого:</b>			<b>495,10</b>			

## 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. Перерва, д. 52, , кв. 126.</p> <p><b>Номер контактного телефона Оценщика</b> +7 (499) 502-82-03</p> <p><b>Адрес электронной почты Оценщика</b> mail-site@okbs.ru</p> <p><b>Местонахождение оценщика</b> офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5</p> <p><b>Стаж</b> Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).</p> <p><b>Сведения о членстве в СРОО</b> Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) 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 им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15</li> </ul>

	<p>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» №002174-1 от 19 января 2018 года.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 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></ul> <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
--	---

### 2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

### 2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

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

### **3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой

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

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

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

Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;

Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.

Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

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

### 3.1.1 Заявление оценщика

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

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

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон. Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

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

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

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

### 3.1.3 Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

Оценщик



Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

/ Филатов В.Д./

18 сентября 2020 года

## 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 18 сентября 2020 года.

## 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Кол-во листов
1	Свидетельство АА 086695 от 25.06.2015 г.	2
2	Свидетельство АА 086695 от 25.06.2015 г.	2
3	Выписка из ЕГРН от 08.09.2020 № 99/2020/346814431	5
4	Выписка из ЕГРН от 08.09.2020 № 99/2020/346811044	5
*	<b>ИТОГО</b>	<b>14</b>

*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 копиями Выписок из ЕГРН.<sup>2</sup>

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

### 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.

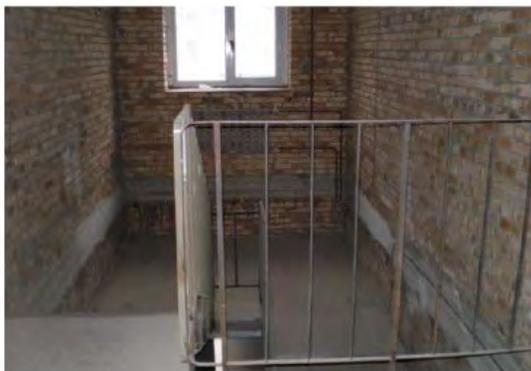
При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

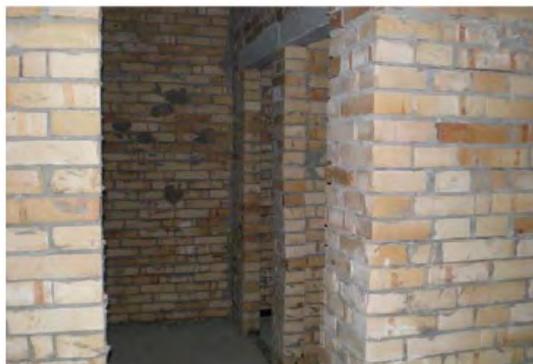
<sup>2</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

В соответствии с копиями Выписок из ЕГРН предоставленным Заказчиком на объект оценки обременения зарегистрированы – доверительное управление.

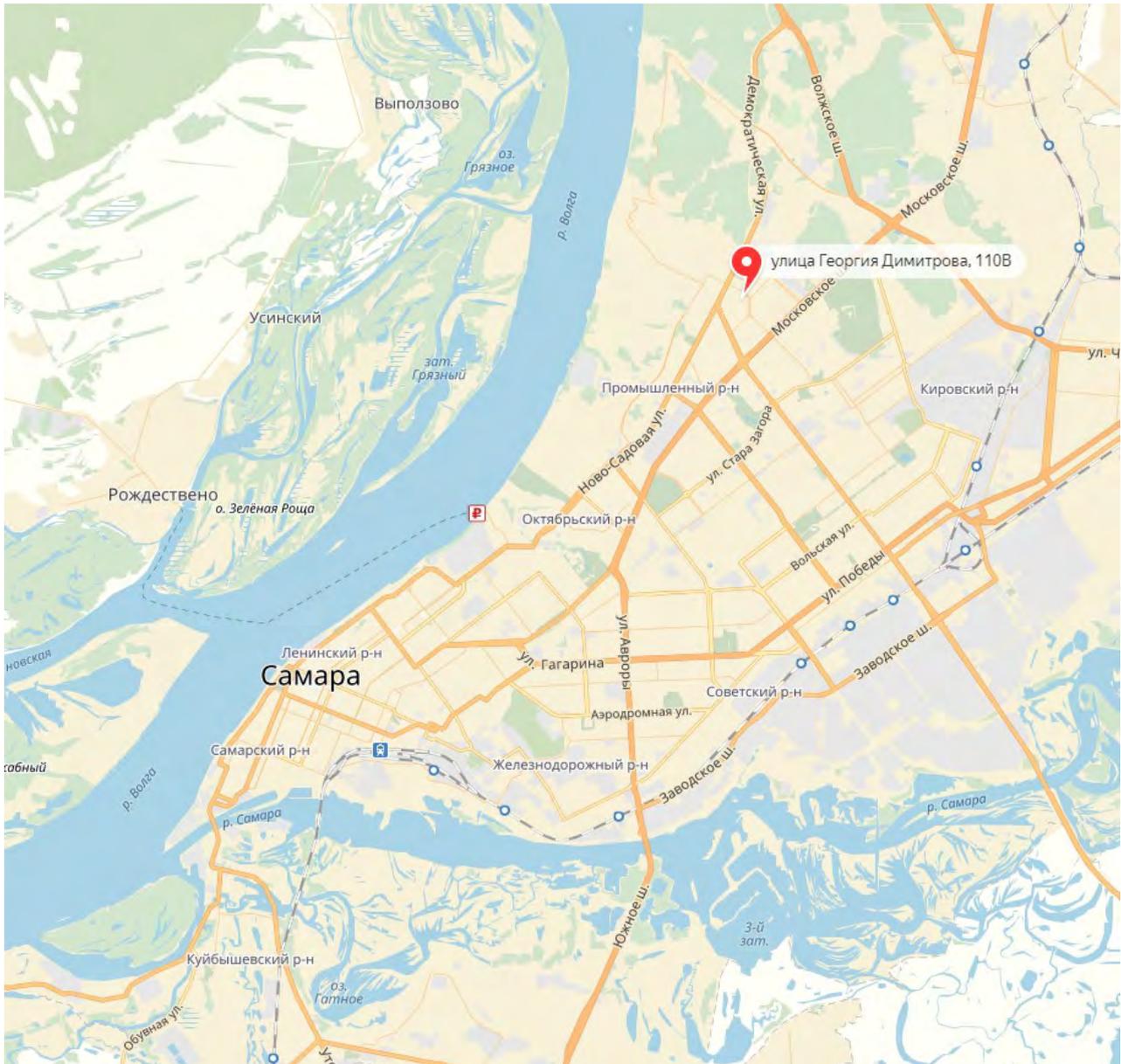
### 5.4 Фотографии объекта оценки

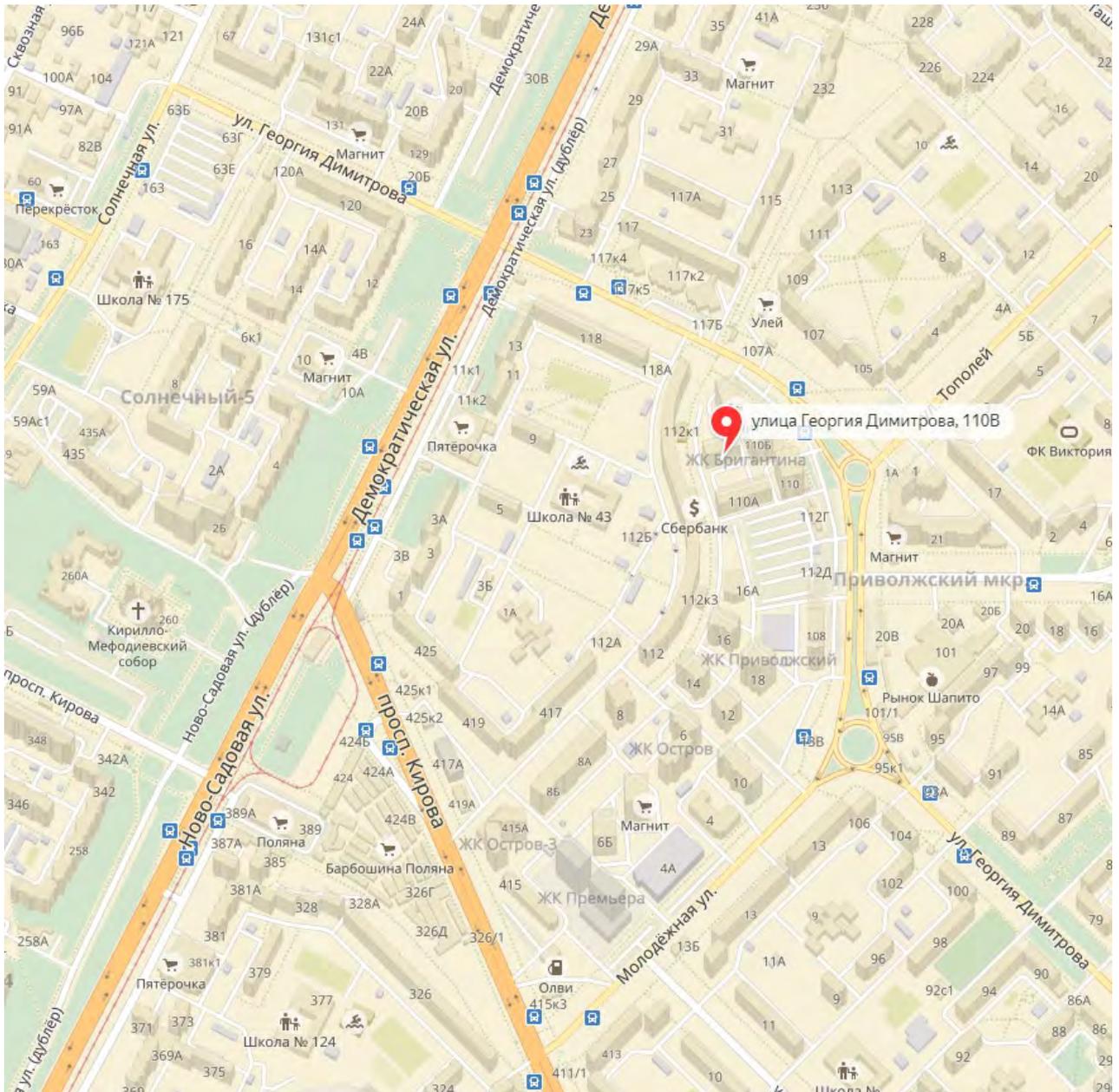






## 5.5 Местоположение на карте г. Самара





## 5.6 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В".

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Выписка из ЕГРН от 08.09.2020 № 99/2020/346814431
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Выписка из ЕГРН от 08.09.2020 № 99/2020/346811044
	<b>Итого:</b>			<b>495,10</b>			

### 5.6.1 Данные портала Rosreestr.ru

#### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

##### Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер:	63:01:0707001:4718
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.04.2015
Этаж:	2, 1
Площадь ОКС'а:	246,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	9845639,11
Дата внесения стоимости:	23.04.2015
Дата утверждения стоимости:	23.04.2015
Дата определения стоимости:	23.04.2015
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	28.07.2016

Форма собственности:

##### ▶ Права и ограничения

▶ [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

▶ [Сформировать запрос](#)

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

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер:	63:01:0707001:4719
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	23.04.2015
Этаж:	2, 1
Площадь ОКСа:	248,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	9913485,02
Дата внесения стоимости:	23.04.2015
Дата утверждения стоимости:	23.04.2015
Дата определения стоимости:	23.04.2015
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	28.07.2016
Форма собственности:	

#### ▶ Права и ограничения

▶ [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

▶ [Сформировать запрос](#)

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

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Свидетельство о гос. рег. права	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Выписка из ЕГРН от 08.09.2020 № 99/2020/3468144 31	9 845 639,11
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Выписка из ЕГРН от 08.09.2020 № 99/2020/3468110 44	9 913 485,02
	<b>Итого:</b>			<b>495,10</b>			<b>19 759 124,13</b>

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

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

В первую очередь отметим, что по сообщению Минэкономразвития падение ВВП в июне замедлилось до 6,4% в годовом выражении после снижения на 10,9% в мае и на 12% в апреле 2020 года. В целом за II квартал 2020 года падение ВВП России оценивается на уровне 9,4%. Отмечается, что основным фактором восстановления экономической активности в июне стало продолжение снятия карантинных ограничений. Это позитивно отразилось на потребительских рынках. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

Вначале обратимся к промышленности. По данным Росстата, в июне 2020 года падение промышленного производства составило 9,4% к июню 2019 года после снижения на 9,6% месяцем ранее. В июне многие регионы страны начали ослаблять введенные ранее ограничения деловой активности, связанные с предотвращением распространения коронавируса. Тем не менее, динамика промпроизводства в июне практически не изменилась по сравнению с маем (снижение замедлилось лишь на 0,2 п.п.). С исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в июне сократилось на 1%. По итогам I полугодия 2020 года промышленное производство снизилось на 3,5%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск продукции обвалился на 14,2% после падения на 13,5% в мае. В сегменте «Обрабатывающие производства» падение выпуска замедлилось до 6,4% после сокращения на 7,2% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска ускорилось до 4,8% после уменьшения на 4,1% в мае. В то же время в сегменте «Водоснабжение» падение выпуска замедлилось до 6,5% после снижения на 10,9% месяцем ранее.

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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'20	-1,7	+2,6	-2,2	-3,1
Апрель'20	-3,2	-10,0	-1,9	-11,4
Май'20	-13,5	-7,2	-4,1	-10,9
Июнь'20	-14,2	-6,4	-4,8	-6,5
I полугодие'20	-5,2	-2,3	-3,0	-5,4

Таким образом, давление на индекс промышленного производства в июне оказывали все его сегменты, при этом ситуация в сегментах «Добыча полезных ископаемых» и «Электроэнергия, газ и пар» ухудшилась. Вместе с этим, в «Обрабатывающих производствах» и «Водоснабжении» снижение выпуска продукции замедлилось. Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

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

Вид продукции	Июнь 2020	Июнь 2020 / Июнь 2019	I полугодие 2020 / I полугодие 2019
Добыча угля, млн тонн	193	-5,1%	-9,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	264	-16,4%	-4,8%
Природный газ, млрд м3	294	-13,3%	-11,1%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+18,5%	+10,9%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,4	+8,5%	+4,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,1	+6,8%	+7,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	64,9	-15,1%	-13,2%
Куртки из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, тыс. шт.	564	-26,5%	-28,1%
Спецодежда, млрд руб.	9,3	+94,6%	+64,1%
Обувь, млн пар	46,4	-5,4%	-17,8%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,7	-0,9%	+2,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	10,1	-2,4%	-3,7%
Цемент, млн тонн	25,1	-8,4%	-5,0%
Бетон товарный, млн м3	15,2	-5,6%	-2,6%
Прокат готовый, млн тонн	30,4	-4,6%	-1,8%
Трубы стальные, млн тонн	5,4	-15,2%	-13,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	510	-24,1%	-34,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	53,6	-26,8%	-21,8%

Отметим сохранение отрицательной динамики выпуска в добывающем сегменте по итогам июня, при этом с начала года снижение добычи нефти и газа усилилось по сравнению с ситуацией за январь-май. Этого нельзя сказать о добыче угля, которая замедлила снижение в июне до 5,1% после падения на 13,8%. В продовольственном сегменте продолжают умеренные темпы роста объемов производства (за I полугодие

2020 рост выпуска **мяса скота, домашней птицы и рыбы** на 10,9%, 4% и 7,1% соответственно). В сегменте легкой промышленности с апреля произошло существенное замедление падения производства (выпуск в позициях **трикотажные изделия, куртки и обувь** снизился в июне на 5%, 15% и 26% соответственно после апрельского обвала на 40-60%). При этом производство **спецодежды** в июне практически удвоилось после роста в 2,3 раза в мае, что было вызвано, очевидно, осложненной эпидемиологической ситуации в стране и борьбой с распространением пандемии коронавируса. В секторе производства **стройматериалов** в июне в целом продолжилось умеренное сокращение выпуска. При этом отдельно стоит выделить выпуск **блоков и прочих сборных изделий** – единственную позицию из сектора, где замедлилось падение в июне по сравнению с маем (с 4,1% до 3,7%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была также преимущественно отрицательной, при этом темпы снижения заметно сократились по сравнению с маем. Так, производство **стальных труб** снизилось на 15,2% после падения на 27,2% в мае, выпуск **легковых автомобилей** замедлил свое падение с 54,4% в мае до 24,1%. При этом выпуск **грузовых автотранспортных средств** упал на 26,8% после снижения на 34,3% месяцем ранее.

Помимо данных о промпроизводстве, в конце июля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2020 года. Этот показатель составил 3,2 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 6,7 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала более, чем в 2 раза.

Показатель	Январь-май	Справочно:
	2020 г.	Январь-май 2019 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+3 246,0	+6 702,0
Доля убыточных предприятий	36,0%	32,2%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 3,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 36%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-мае 2020 г., млрд руб.	Январь-май 2020 г. / Январь-май 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+156,7	-3,2%
Добыча полезных ископаемых	+1 027,2	-46,4%
Обрабатывающие производства	+748,6	< в 2,6 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+376,4	-19,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+352,9	-10,6%
Водоснабжение	+17,5	+13,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+385,7	< в 2,9 раза
Строительство	+51,1	+35,5%
Транспортировка и хранение	+221,5	< в 2 раза
Информация и связь	+131,5	-13,4%

По итогам января-мая 2020 года у всех представленных ключевых видов деятельности зафиксирован положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась преимущественно отрицательной. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировал сегмент **«Обрабатывающие производства»** (сальдированный результат в январе-мае упал в 2,6 раза, при этом по итогам января-апреля было зафиксировано падение в 3,6 раза). Значительная отрицательная динамика наблюдается также в виде деятельности **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (< в 2,9 раза). При этом по итогам января-апреля сальдированный результат в торговле падал в 5,3 раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. Рост сальдированного финансового результата показали виды деятельности **«Водоснабжение»** (+13%), а также **«Строительство»** (+35,5% после увеличения на 10,4% по итогам января-апреля).

Прибыль банковского сектора по сравнению с маем увеличилась с 45 до 79 млрд руб. в июне. При этом прибыль Сбербанка за июнь составила 62,3 млрд руб. В июне прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 138 млрд руб. За первое полугодие 2020 года российские банки заработали 787 млрд руб. по сравнению с 1 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-июнь 2020 года составила 337,5 млрд руб.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в июне, то объем его активов увеличился на 1,4% до 103,2 трлн руб. В большей части это произошло за счет роста высоколиквидных компонентов (ценных бумаг и остатков на корреспондентских счетах). Объем **кредитов нефинансовым организациям** сократился на 104 млрд руб. (-0,3%). При этом **розничный кредитный портфель** увеличился на 178 млрд руб. (+1,0%). Таким образом, по состоянию на 1 июля 2020 года совокупный объем **кредитов экономике** изменился незначительно и составил 54,2 трлн руб.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что в первую неделю месяца цены выросли на 0,3% вследствие индексации тарифов ЖКХ, в остальном недельный рост цен в среднем держался на уровне 0-0,1%. По итогам июля инфляция составила 0,4%. С начала года рост цен составил 3%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция составила 3,4% после 3% месяцем ранее.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2019-2020 гг.

Месяц	2019	2020
Март	0,3%	0,6%
Апрель	0,3%	0,8%
Май	0,3%	0,3%
Июнь	0,0%	0,2%
Июль	0,2%	0,4%

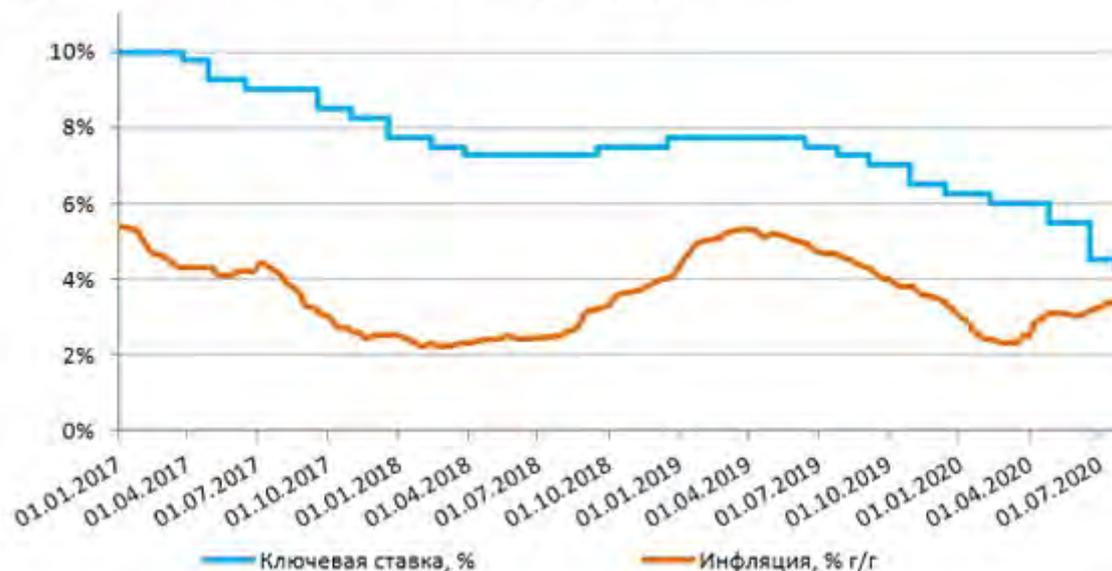
Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В июле среднее значение курса доллара составило 71,3 руб. после 69,2 руб. за доллар месяцем ранее. К концу месяца курс доллара вырос до 73,4 руб. на фоне периода выплат дивидендов, а также данных Минэнерго о падении в июле объема экспорта нефти в натуральном выражении к июлю 2019 года более чем на 25%.

#### Динамика официального курса доллара США в 2020 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'20	67,0	77,7	73,7
Апрель'20	77,0	73,7	74,8
Май'20	73,7	70,8	72,5
Июнь'20	70,8	70,0	69,2
Июль'20	70,0	73,4	71,3

Отметим, что 24 июля состоялось заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение снизить ключевую ставку на 25 б.п. до 4,25%. В заявлении по итогам заседания отмечалась стабилизация инфляционных ожиданий населения и сохранение риска отклонения инфляции вниз от 4% в 2021 году. Существенное смягчение денежно-кредитной политики, реализованное с апреля, было направлено на ограничение этого риска. Кроме того, Банк России снизил прогнозный диапазон инфляции на текущий год до 3,7-4,2%, в то время как ранее регулятор оценивал диапазон роста потребительских цен по итогам 2020 года в 3,8-4,8%. При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли и трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Об этом можно получить представление, изучив платежный баланс страны.

В первой половине июля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за первое полугодие 2020 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** сложилось в размере 22,3 млрд долл., упав почти в два раза относительно значения за аналогичный период прошлого года. Заметим, что по итогам II квартала 2020 года сальдо счета текущих операций оказалось практически нулевым (+0,6 млрд долл.). Если принять во внимание публиковавшуюся ранее Банком России оценку профицита сальдо счета текущих операций по итогам января-мая, которая составила 28,9 млрд долл., то можно оценить дефицит счета текущих операций по итогам июня в 6,6 млрд долл. **Торговый баланс** по итогам первого полугодия 2020 упал на 46,4% до 46,3 млрд долл. за счет ускоренного падения экспорта при более скромном снижении импорта. **Товарный экспорт** потерял 23,5% и составил 156,1 млрд долл. на фоне низких средних цен на энергоресурсы и уменьшения объема экспортных поставок в натуральном выражении. **Товарный импорт** составил 109,8 млрд долл., снизившись всего на 6,7%. В то же время, дефицит прочих статей счета текущих операций значительно сократился на фоне сохранявшихся в связи с пандемией ограничений. В частности, дефицит **баланса услуг** упал на 41,3% до 8,8 млрд долл., дефицит **баланса оплаты труда** снизился на 30,8%, а дефицит **баланса инвестиционных доходов** сжался почти вдвое (до 11,8 млрд долл.) на фоне отмены или переноса выплат дивидендов некоторыми компаниями-резидентами из-за негативных экономических условий.

#### Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:			
	II кв. 2020 г.	IP 2020 г.	IP 2019 г.	IP 2020 / IP 2019, %
Счет текущих операций	0,6	22,3	43,4	-48,6%
Торговый баланс	14,3	46,3	86,4	-46,4%
Экспорт	67,9	156,1	204,0	-23,5%
Импорт	53,6	109,8	117,7	-6,7%
Баланс услуг	-2,1	-8,8	-15,0	-41,3%
Баланс оплаты труда	-0,1	-0,9	-1,3	-30,8%
Баланс инвестиционных доходов	-10,2	-11,8	-23,1	-48,9%

Что касается **счета операций с капиталом и финансовыми инструментами**, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю, как и годом ранее, на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Принятие внешних обязательств резидентами страны в размере 25,6 млрд долл., зафиксированное в первом полугодии прошлого года, сменилось их погашением, и в январе-июне 2020 года **чистое погашение внешних обязательств** составило 12,6 млрд долл. **Чистое приобретение зарубежных активов** упало почти в два раза на фоне значительного сокращения объема размещения активов банковским сектором за рубежом.

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

Показатель	Справочно:			
	II кв. 2020 г.	IP 2020 г.	IP 2019 г.	IP 2020 / IP 2019, %
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,2	-0,2	-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-1,6	-12,6	25,6	-
в т.ч. частным сектором	-1,0	-11,6	8,9	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	11,1	16,6	32,8	-49,4%
в т.ч. частным сектором	10,4	15,9	31,5	-49,5%
Чистые ошибки и пропуски	-0,6	-0,8	-0,9	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	12,1	28,9	23,3	+24,0%

**Чистое погашение задолженности, приходящееся на частный сектор**, по итогам I полугодия 2020 года составило 11,6 млрд долл. (банки погасили долга на 15,7 млрд долл., в то время как прочие сектора привлекли задолженности на 4,1 млрд долл.). **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора** составило 15,9 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов всего на 1,1 млрд долл., в то время как прочие сектора купили активов на 14,8 млрд долл.). Отрицательное значение статьи «**Чистые ошибки и пропуски**» составило 0,8 млрд долл. В результате **чистый отток частного капитала** составил 28,9 млрд долл., увеличившись на 24% по сравнению со значением за аналогичный период прошлого года (23,3 млрд долл.).

Показатель	1.07.19	1.07.20	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	483,678	477,229	-1,3%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	518,363	568,872	+9,7%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 июля 2020 года за год снизился на 1,3%. Ключевую роль в динамике показателя сыграли операции банковского сектора по сокращению задолженности перед нерезидентами. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 9,7%, в том числе, в результате положительной курсовой переоценки активов и повышения цен на золото, а также покупки валюты в рамках бюджетного правила.

#### Выводы:

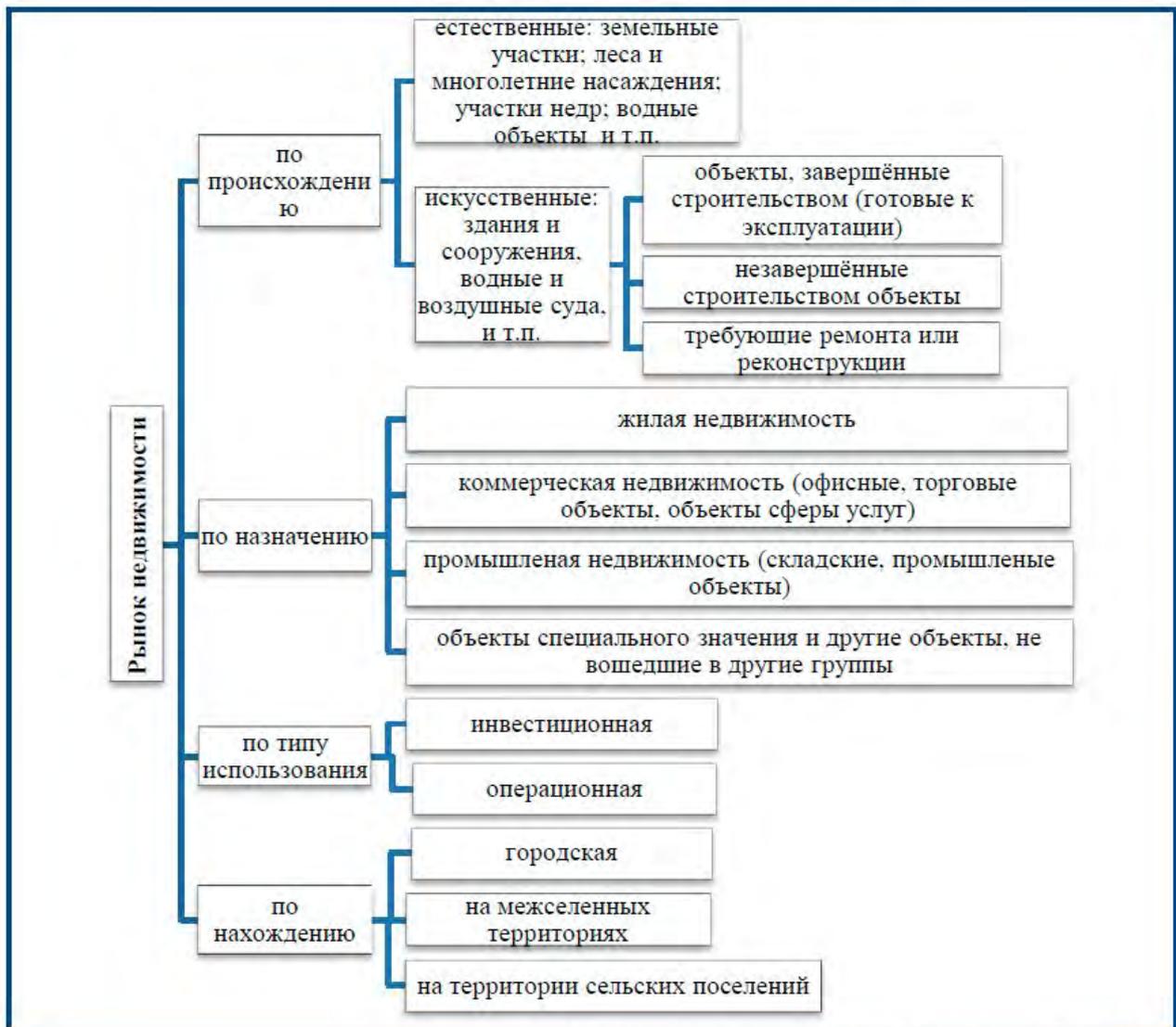
- В июне 2020 года падение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, замедлилось до 6,4% после снижения на 10,9% в мае, при этом по итогам II квартала 2020 года снижение ВВП России оценивается в 9,4%;
- Промпроизводство в июне 2020 года в годовом выражении замедлило падение до 9,4% с 9,6% месяцем ранее, а по итогам I полугодия 2020 года промышленное производство сократилось на 3,5%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-мае 2020 года составил 3,2 трлн руб. по сравнению с 6,7 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 3,8 п.п. до 36%;
- Банковский сектор в июне заработал 79 млрд руб. прибыли, которая в большей части пришла на Сбербанк. За январь-июнь 2020 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 787 млрд руб. по сравнению с 1 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в июле 2020 года составил 0,4% на фоне индексации тарифов на услуги ЖКХ, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция составила 3,4%;
- Среднее значение курса доллара США в июле 2020 года на фоне дивидендного периода и падения объема экспорта нефти увеличилось до 71,3 руб. по сравнению с 69,2 руб. в июне;
- Ключевая ставка по итогам заседания Совета директоров Банка России 24 июля была снижена на 25 п.п. до 4,25%;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам I полугодия 2020 года упало на 48,6% до 22,3 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала увеличился на 24% и составил 28,9 млрд долл.

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika\\_dannye\\_za\\_iyul1/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_iyul1/)

## 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 – коммерческая недвижимость, сегменту рынка – офисная недвижимость.*

## 6.3 Анализ рынка объекта оценки

### *Состояние рынка коммерческой недвижимости Самары*

Еще сравнительно недавно по всему городу Самара ощущалась острая нехватка высококачественной и выгодной коммерческой недвижимости. А уже сегодня в городе все больше и чаще строят современные здания для офисов и торговых помещений. Приступить к активному развитию данного сегмента рынка недвижимости в качественном отношении застройщиков подтолкнули санкции, наложенные на национальные и межнациональные компании, не стабильный курс доллара и обвал экономики.

Рынок предложений в области коммерческой недвижимости Самары по итогам первого полугодия 2017 года выглядит так: на продажу уже выставлены 1096 объектов, а для аренды предложено 1027 объектов, поэтому аренда офиса в Самаре более чем возможна.

### *Предложения от застройщиков*

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабильный. За последние два года по всему городу было сдано в эксплуатацию более 200 тысяч квадратных метров офисных и складских площадей. Среди них БЦ «Скала», «Биг Бен», «Ладья», офисные центры «Витязь», «Деловой мир», «Глобус», Sky City и ОЦ «Алабинский». Готовятся к сдаче в эксплуатацию офисные центры «Вертикаль», «Москва» и «Галактика» гостиницей и подземным паркингом. На начальном этапе строительства находятся такие объекты, как офисный центр на ул. Урицкого с помещениями разной классности, административно-офисное здание на ул. Мичурина и ОЦ «Титаник» с помещениями под офисы высокого класса.

Самыми популярными районами Самары для аренды коммерческой недвижимости в связи со своей дешевизной и отдаленностью от центра города считаются Красноглинский и Куйбышевский административные районы. А самыми дорогими в плане аренды нежилой недвижимости являются Ленинский, Самарский и Октябрьский районы. При этом диапазон цен предлагаемых офисных помещений лежит в пределах от 10 до 195 тысяч рублей за квадратный метр.

Практически по всему городу стали появляться выгодные предложения по продаже и аренде помещений в подвалах зданий, которые были реконструированы и стали пригодны для размещения в них офисов. И такие предложения стали основой нижнего ценового сегмента всего рынка недвижимости. При этом в верхний ценовой сегмент занимают новые торговые площади с дорогим ремонтом, которые находятся в местах большого скопления людей и с высоким автомобильным трафиком.

### *Аренда коммерческой недвижимости в Самаре*

Активность на рынке аренды нежилой недвижимости Самары остается на среднем уровне. Дело в том, что экономический кризис четко разделил имеющиеся предложения по качественным характеристикам. В частности, доход того или иного коммерческого объекта не зависит от места его расположения, зато наиболее востребованными остаются небольшие площади в местах высокой пешеходной активности. Поэтому арендная ставка на

подобные объекты повысилась приблизительно на 3%, по сравнению с началом года, и сегодня аренда производственных помещений в Самаре обойдется в среднем в 612 рублей за квадратный метр.

Традиционно самыми дорогими коммерческими помещениями являются офисы и торговые площади в Ленинском и Самарском районах, где аренда производственных помещений на 9% выше по отношению к таким же коммерческим объектам на периферии города.

*Источник:* <http://glob-news.ru/2017/02/21/sostoyanie-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-samary/>

**Обзор рынка торговой недвижимости города Самара на август 2019 года находится в Приложении к отчету.**

*Источник:* <https://drive.google.com/file/d/1xRYWD7ksq4zwPlfHDj54ebzGaL4PtM13/view>

## **Актуальное состояние рынка коммерческой недвижимости в Самаре**

### **Самочувствие самарского ритейла на примере ресторанного бизнеса**

Первая половина лета для самарского ритейла выдалась непростой, особенно негативное действие пандемии на себе ощутили рестораны и фитнес-клубы. Кстати, именно рестораторы проявили заметную активность — как в соцсетях, так и в части инициатив по встречам с властями. К хештегу #откройтересторанысамары присоединились сотни горожан, среди которых как известные в Самаре рестораторы, так и обычные посетители заведений общепита.

Суть ресторанного флешмоба была в просьбе разрешить работу самарских ресторанов в формате летних веранд. В начале июня собственники ресторанного бизнеса уже отправляли властям коллективное письмо с аналогичным запросом. К слову, на момент выступления самарских рестораторов с онлайн-инициативой летние веранды во многих других регионах уже открылись.

Текстовыми и видеообращениями в соцсетях поделились представители ГК «Поляна» и ГК «Milimon Family», рестораторы Станислав Горчаков и Александр Терентьев, а вместе с ними сотрудники самарских ресторанов. Владельцы заведений выразили готовность соблюдать необходимые санитарные требования Роспотребнадзора.

«Когда были общие ограничения и мы понимали нашу ответственность, то, конечно же, мы приняли эту ситуацию и нагрузку, закрыли все заведения. Прошел месяц, два. И когда мы видим, что большое количество бизнесов открывается, а на улицах, на пляжах и в парках появляется большое количество людей, мы не понимаем, почему нет возможности работать ресторанам. Почему нет возможности обслуживать гостей на верандах, на свежем воздухе? Ресторанный бизнес находится на грани исчезновения, на грани катастрофы», - с такими словами обратился к властям города и к своим подписчикам ресторатор, владелец ГК «Milimon Family» Евгений Реймер. Похожими комментариями делились другие представители ресторанной сферы.

26 июня летние веранды самарских ресторанов, наконец, открылись. Сезон, хоть и с опозданием, но начался, а последствия для отрасли будем оценивать ближе к его окончанию. По крайней мере, в течение всего июля летние веранды и залы ресторанов выглядели весьма востребованными среди горожан.

### **Что предлагают к продаже на рынке нежилых площадей сегодня**

Нельзя сказать, что сегодня рынок коммерческой недвижимости Самары пестрит объявлениями о продаже и аренде. Актуальные объекты в экспозиции появляются не чаще, чем обычно: пул вакантных помещений выглядит, как обычно в летние месяцы. Не густо, но и не пусто. Из заметных тенденций — появление на рынке дорогостоящих предложений (площади метражом выше среднего, имущественные комплексы, готовые бизнесы). Второй очевидный тренд — существенный объем офисных помещений маленькой площади (в основном в сегменте аренды). Все объяснимо: месяцы пандемии для многих представителей малого и среднего бизнеса не прошли без следа. Помещения освобождаются, арендаторы съезжают, экспозиция пополняется. Найти маленький офис сегодня можно и по минимальной ставке, и с достойными качественными характеристиками — на любой вкус.

Если проанализировать актуальные цены и ставки, то становится заметным неоднозначная реакция собственников на текущую рыночную ситуацию. В одних случаях стоимость предложения корректируется в меньшую сторону, по сравнению с первым кварталом года, в других остается прежней. Так, на рынке по-прежнему можно найти объекты стоимостью более 100 тыс. руб./кв. м (как правило, готовые к работе универсальные помещения с ремонтом и/ или действующим арендатором). Еще одна «константа» самарского рынка коммерческой недвижимости — микроплощади с огромной стоимостью квадратного метра в сформированных торговых коридорах. Например, маленькое помещение для субаренды на ул. Спортивной по ставке почти 3500 рублей с «квадрата».

Как всегда, владельцы офисных площадей более трезво смотрят на современную рыночную действительность. В разных районах города можно найти офисы среднего качества по ставке до 400 руб./кв. м с типовым ремонтом. В сегменте торговой недвижимости ценового эксклюзива и завышенных ожиданий собственника, как водится, больше.

*Источник: <https://rs63.ru/novosti/56/665158/>*

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

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6а	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112
8	Площадь, кв.м.	775,00	105,00	212,00	423,00
9	Стоимость, руб. с НДС	45 000 000,00	7 350 000,00	10 000 000,00	23 300 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	58 064,52	70 000,00	47 169,81	55 082,74

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-20-0920-14  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.

11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	58 064,52	58 333,33	39 308,18	45 902,28
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)			
13	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
14	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/203516198/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/203516198/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/227240132/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/227240132/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/224510821/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/224510821/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/169910759/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/169910759/</a>

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

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

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 47 000 руб. за один квадратный метр до 70 000 руб. за один квадратный метр.

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

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

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

### Процесс анализа наиболее эффективного использования



*Источник: методическая литература*

### Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

### Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

### Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

### **Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.**

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

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

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

### **Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки**

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

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

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

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

## 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

#### 8.1 Общие понятия и определения

Рыночная стоимость

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

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

Полное право собственности

понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным 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.)</i>
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумуляированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>

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

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

## 8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

### 8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый 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 равенства 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-Мерттона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

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

### Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

обстоятельствах;

- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

### **Модели оценки опциона:**

Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком.

Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или C-11-11-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения.

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

### 8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного

подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

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

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

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

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

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования 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 доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

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

## **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 м<sup>2</sup> общей площади.

## 9.1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6а	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112
8	Площадь, кв.м.	775,00	105,00	212,00	423,00
9	Стоимость, руб. с НДС	45 000 000,00	7 350 000,00	10 000 000,00	23 300 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	58 064,52	70 000,00	47 169,81	55 082,74
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	58 064,52	58 333,33	39 308,18	45 902,28
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
13	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-20-0920-14  
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.

14	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/203516198/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/203516198/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/227240132/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/227240132/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/224510821/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/224510821/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/169910759/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/169910759/</a>
----	--------------------	---	---	---	---

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

## 9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

### Объем передаваемых прав

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

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105, корректировка на уторгование для объектов недвижимости из доверительного интервала составляет 7.0-13.0% в меньшую сторону.

## Значения скидки на торг в городах-миллионниках (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов

Таблица 105

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	7,1%	12,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	7,1%	12,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,1%	6,4%	11,7%
4. Стрит-ритейл	9,9%	7,0%	12,7%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	7,0%	13,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,5%	9,3%	15,7%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

В рамках данного отчета корректировка составит – 10,00%.

### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2020 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

### Корректировка на местоположение объекта

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

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

### Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 64, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Таблица 64

Площадь, кв.м		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	<b>1,00</b>	1,16	1,42	1,62	1,73	1,93
	50-125	0,86	<b>1,00</b>	1,22	1,39	1,49	1,66
	125-300	0,71	0,82	<b>1,00</b>	1,14	1,22	1,36
	300-750	0,62	0,72	0,88	<b>1,00</b>	1,07	1,20
	750-1500	0,58	0,67	0,82	0,93	<b>1,00</b>	1,12
	>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	<b>1,00</b>

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», таб.64.

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

#### Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 93

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	<b>1,00</b>	0,80	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	<b>1,00</b>	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	<b>1,00</b>	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	<b>1,00</b>

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

### 9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок – часть помещений находящаяся на 1 этаже

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6а	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		45 000 000	7 350 000	10 000 000	23 300 000
3	Площадь объекта, кв.м	246,7-248,4	775,00	105,00	212,00	423,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		58 064,52	70 000,00	47 169,81	55 082,74
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		58 064,52	58 333,33	39 308,18	45 902,28
5	Среднее значение, руб./кв.м		50 402,08			
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>18,65%</b>			
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		58 064,52	58 333,33	39 308,18	45 902,28
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%

	Корректировка ед. цены		-5 806,45	-5 833,33	-3 930,82	-4 590,23
	Скорректированная ед. цена		52 258,07	52 500,00	35 377,36	41 312,05
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		52 258,07	52 500,00	35 377,36	41 312,05
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		52 258,07	52 500,00	35 377,36	41 312,05
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6а	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		52 258,10	52 500,00	35 377,40	41 312,10
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		52 258,10	52 500,00	35 377,40	41 312,10
12	Площадь, кв.м	246,7-248,4	775,0	105,0	212,0	423,0
	Корректировка		<b>22,00%</b>	<b>-18,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>14,00%</b>
	Корректировка ед. цены		11 496,78	-9 450,00	0,00	5 783,69
	Скорректированная ед. цена		63 754,88	43 050,00	35 377,40	47 095,79
13	Тип отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)			
	Корректировка		<b>-20,00%</b>	<b>-20,00%</b>	<b>-20,00%</b>	<b>-20,00%</b>
	Корректировка ед. цены		-12 750,98	-8 610,00	-7 075,48	-9 419,16
	Скорректированная ед. цена		51 003,90	34 440,00	28 301,92	37 676,63
	Среднее значение, руб./кв.м		37 855,61			
14	Коэффициент вариации		<b>25,33%</b>			
15	Число внесенных корректировок	11,00	3	3	2	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-7 060,6	-23 893,3	-11 006,3	-8 225,7
17	Относительная величина внесенных корректировок		-12,16%	-34,13%	-23,33%	-14,93%
		1,00	0,273	0,273	0,182	0,273
		16,48	3,663	3,663	5,495	3,663
18	Удельный вес	1,00	0,222	0,222	0,333	0,222
19	Удельная стоимость		11 322,87	7 645,68	9 424,54	8 364,21

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-20-0920-14  
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.

<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>36 757,30</b>				
-----------	---	------------------	--	--	--	--

### 9.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	36 757,30	9 068 025,91	9 068 000,00
	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	36 757,30	9 130 513,32	9 131 000,00
	<b>Итого:</b>			<b>495,10</b>		<b>18 198 539,23</b>	<b>18 199 000,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В", при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 сентября 2020 года без НДС составляет:

**18 199 000,00 руб. (Восемнадцать миллионов сто девяносто девять тысяч рублей 00 копеек)**

## 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

## 10.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110в	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 16	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 97
8	Площадь, кв.м.	70,00	44,00	78,00	161,00	70,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	8 400,00	6 600,00	6 000,00	8 568,00	6 858,00
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	7 000,00	6 600,00	6 000,00	8 568,00	6 858,00
11	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
12	Этаж расположения	2	1	1	1	1
13	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)

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

## 10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

### Объем передаваемых прав

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

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105, корректировка на уторгование для объектов недвижимости составляет 6,7-11,8% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит минус 9,3% как среднее значение.

<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	5,2%	9,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,9%	6,4%	11,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	6,0%	10,4%
4. Стрит-ритейл	8,6%	6,1%	11,0%
5. Объекты свободного назначения	9,3%	6,7%	11,8%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	7,4%	12,9%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

#### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2020 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

#### Корректировка на местоположение объекта

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

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

#### Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., таб. 65, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Таблица 65

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)						
Площадь, кв.м	аналог					
	<50	50-125	125-300	300-750	>750	
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,27	1,35
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,19	1,27
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,04	1,10
	300-750	0,79	0,84	0,96	1,00	1,06
	>750	0,74	0,79	0,91	0,94	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», таб.65.

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

#### Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 94

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,81	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

### 10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному 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, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110в	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 16	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 97
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		8 400	6 600	6 000	8 568	6 858
3	Площадь объекта, кв.м	246,7-248,4	70,00	44,00	78,00	161,00	70,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		8 400,00	6 600,00	6 000,00	8 568,00	6 858,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		7 000,00	6 600,00	6 000,00	8 568,00	6 858,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		7 000,00	6 600,00	6 000,00	8 568,00	6 858,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		7 005,20				
	Коэффициент вариации		13,62%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		7 000,00	6 600,00	6 000,00	8 568,00	6 858,00
<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-651,00</b>	<b>-613,80</b>	<b>-558,00</b>	<b>-796,82</b>	<b>-637,79</b>
	Скорректированная ед. цена		6 349,00	5 986,20	5 442,00	7 771,18	6 220,21
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		6 349,00	5 986,20	5 442,00	7 771,18	6 220,21
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		6 349,00	5 986,20	5 442,00	7 771,18	6 220,21
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110в	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 16	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 97
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 349,00	5 986,20	5 442,00	7 771,20	6 220,20
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	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		6 349,00	5 986,20	5 442,00	7 771,20	6 220,20
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	246,7-248,4	70,0	44,0	78,0	161,0	70,0
	Корректировка		-13,00%	-18,00%	-13,00%	0,00%	-13,00%
	Корректировка ед. цены		-825,37	-1 077,52	-707,46	0,00	-808,63
	Скорректированная ед. цена		5 523,63	4 908,68	4 734,54	7 771,20	5 411,57
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)				
	Корректировка		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
	Корректировка ед. цены		-1 049,49	-932,65	-899,56	-1 476,53	-1 028,20
	Скорректированная ед. цена		4 474,14	3 976,03	3 834,98	6 294,67	4 383,37
<b>16</b>	<b>Этаж расположения</b>	1,2	2	1	1	1	1
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 474,14	3 976,03	3 834,98	6 294,67	4 383,37
	Среднее значение, руб./кв.м		4 592,64				
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		21,52%				
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	14,00	3	3	3	2	3

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 525,9	-2 624,0	-2 165,0	-2 273,3	-2 474,6
17	Относительная величина внесенных корректировок		-30,07%	-39,76%	-36,08%	-26,53%	-36,08%
		1,00	0,214	0,214	0,214	0,143	0,214
		25,69	4,673	4,673	4,673	6,993	4,673
18	Удельный вес	1,00	0,182	0,182	0,182	0,272	0,182
19	Удельная стоимость		814,29	723,64	697,97	1 712,15	797,77
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	4 745,82					

### 10.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

### 10.4 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 52, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

**Значения ожидаемого среднегодового роста (падения)  
 арендных ставок в следующем 2021 году и границы  
 интервалов по категориям городов**

Таблица 52

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году.				
3. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,8%	0,7%	4,9%
2	Санкт-Петербург	2,5%	0,7%	4,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	0,6%	4,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,4%	0,4%	4,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,6%	0,4%	4,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	0,6%	4,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	0,4%	4,3%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	2,5%	0,4%	4,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.52.

В постпрогнозный период предполагается стабилизация прироста ставок на уровне не более 2.5%.

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 9, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 8,4-16,6%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,5% как среднее значение.

### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 9

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
5. Объекты свободного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,9%	16,0%
2	Санкт-Петербург	11,8%	8,8%	14,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	8,4%	16,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,3%	8,3%	16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,1%	16,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9%	16,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,8%	7,5%	16,0%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	12,5%	8,4%	16,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.9.

## 10.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

- расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения;
- налог на недвижимость (имущество);
- расходы на страхование;
- расходы на замещение.

переменные:

премия за управление;  
прочие услуги;  
инвестиционные вложения.

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

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

#### 1. Фундаменты:

- 1.1. Планировка территории вокруг здания.
- 1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с возобновлением до 20% общей ее площади.
- 1.3. Замена отдельных кирпичей в ограждении внешних прямых вокруг подвальных помещений.
- 1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помещений.
- 1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
- 1.6. Ремонт лицевки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицовывающих поверхностей.
- 1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

#### 2. Стены и колонны:

- 2.1. Установка на растворе отдельных ослабленных (выпавших) кирпичей.
- 2.2. Расшивка раствором мелких трещин в кирпичных стенах.
- 2.3. Возобновление защитного слоя бетона железобетонных конструкций и панелей.
- 2.4. Очистка и тщательная шпаклевка вертикальных и горизонтальных швов крупноблочных и крупнопанельных стен в местах проникновения атмосферной влаги.
- 2.5. Установка защитных уголков на кирпичных и бетонных колоннах.

#### 3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и пролетов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.
- 3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.
- 3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

#### 4. Кровли и покрытия:

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
- 4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.

4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.

4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.

4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.

4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.

4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.

4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

#### 5. Перекрытия и полы:

5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).

5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).

5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

5.9. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

#### 6. Окна, двери и ворота:

6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

#### 7. Входы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных входах, лестничных площадках и в пандусах.

7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.

#### 8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).

8.2. Замена облицовки стен (до 10% общей площади облицовываемой поверхности).

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

## 9. Фасады:

- 9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовываемой поверхности).
- 9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).
- 9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.
- 9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.
- 9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.

## 10. Центральное отопление:

- 10.1. Промытие трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).
- 10.2. Регулировка системы центрального отопления.
- 10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаяк и др.
- 10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.
- 10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.
- 10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.
- 10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.
- 10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

## 11. Вентиляция:

- 11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.
- 11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.
- 11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).
- 11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.
- 11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

## 12. Внутренний водопровод и канализация:

- 12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.
- 12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.
- 12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
- 12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
- 12.5. Замена небольших участков трубопроводов.
- 12.6. Ремонт и замена арматуры.
- 12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).

## 13. Горячее водоснабжение:

- 13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
- 13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
- 13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

#### 14. Электроосвещение и связь:

14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).

14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).

14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.

14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

#### 15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

## Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 13.07.2020 г.\)](#)

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

Включают расходы:

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,42	0,31
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,30 как среднее значение.

## 10.7 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2020 г.)

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

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

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

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

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

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,13	0,15
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

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

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

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 15,00% как среднее значение.

## 10.8 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 52, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

### Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в следующем 2021 году и границы интервалов по категориям городов

Таблица 52

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году.			
3. Объекты свободного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	2,8%	0,7% – 4,9%
2	Санкт-Петербург	2,5%	0,7% – 4,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,5%	0,6% – 4,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,4%	0,4% – 4,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,6%	0,4% – 4,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	0,6% – 4,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,4%	0,4% – 4,3%
8	Курортные регионы	–	–
9	Дальневосточные регионы	2,5%	0,4% – 4,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.52.

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,5%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 17,50%.

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

## 10.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение	495,10	495,10	495,10	495,10	495,10
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 745,82	4 864,47	4 986,08	5 110,73	5 238,50
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>2 349 655,48</b>	<b>2 408 399,10</b>	<b>2 468 608,21</b>	<b>2 530 322,42</b>	<b>2 593 581,35</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	293 706,94	301 049,89	308 576,03	316 290,30	324 197,67
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>2 055 948,54</b>	<b>2 107 349,21</b>	<b>2 160 032,18</b>	<b>2 214 032,12</b>	<b>2 269 383,68</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>616 784,56</i>	<i>632 204,76</i>	<i>648 009,65</i>	<i>664 209,64</i>	<i>680 815,10</i>
Операционные расходы	616 784,56	632 204,76	648 009,65	664 209,64	680 815,10
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>1 439 164</b>	<b>1 475 144</b>	<b>1 512 023</b>	<b>1 549 822</b>	<b>1 588 569</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	17,50%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,923	0,785	0,668	0,569	0,525
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 328 348	1 157 988	1 010 031	881 849	
Сумма текущих стоимостей	4 378 216,00				
Ставка капитализации, %	15,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	10 590 460,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	5 559 991,50				
Сумма текущих стоимостей	9 938 207,50				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>9 938 207,50</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b>	<b>9 940 000,00</b>				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В" рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 18 сентября 2020 года без НДС составляет:

**9 940 000,00 руб. (Девять миллионов девятьсот сорок тысяч рублей 00 копеек)**

## 11 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	18 199 000,00	0,5	9 099 500,00
Доходный	9 940 000,00	0,5	4 970 000,00
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб.</b>			<b>14 069 500,00</b>
<b>Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб. округленно</b>			<b>14 070 000,00</b>

**Справедливая стоимость объекта оценки без учета особенностей фактического использования, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В", на 18 сентября 2020 года без НДС округленно составляет:**

**14 070 000,00 (Четырнадцать миллионов семьдесят тысяч рублей 00 копеек)**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	7 010 799,60
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	7 059 200,40
	<b>Итого:</b>			<b>495,10</b>	<b>14 070 000,00</b>

## 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

**Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной справедливой стоимости объектов оценки**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	7 010 799,60
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	7 059 200,40
	<b>Итого:</b>			<b>495,10</b>	<b>14 070 000,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 18 сентября 2020 года составляет округленно без НДС:**

**14 070 000,00 руб. (Четырнадцать миллионов семьдесят тысяч рублей 00 копеек)<sup>3</sup>**

Оценщик

 /Филатов В.Д./  
 / Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

18 сентября 2020 года

<sup>3</sup> Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

## 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 18 сентября 2020 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-20-0920-14 от 18 сентября 2020 года.

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 18 сентября 2020 года без НДС округленно составляет:

**14 070 000,00 руб. (Четырнадцать миллионов семьдесят тысяч рублей 00 копеек)**

**в том числе:**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	7 010 799,60
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	7 059 200,40
<b>Итого:</b>				<b>495,10</b>	<b>14 070 000,00</b>

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

  
 /Филатов В.Д./  
 / Филатов В.Д./

## 14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2020» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №26, 2020 под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2022г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/>).

## 15 ПРИЛОЖЕНИЯ



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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

*12.06.2020* № *04-03259/20*

на № б/н от 15.06.2020

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

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

mail-site@okbs.ru

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Фадеева Екатерина Владимировна  
(495) 531-08-00 (15-87)  
отпечатано в 1 экземпляре



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

21.05.2020 №40-05/20

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.05.2020

Дата составления выписки 21.05.2020

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова



**ВЫПИСКА**  
**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**21.05.2020 №41-05/20**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности

не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.05.2020

Дата составления выписки **21.05.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772375339166

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3294-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

**Сведения о квалификационных аттестатах**

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



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





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Муратов Алексей Сергеевич**

ИНН 503220180439

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3295-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

**Сведения о квалификационных аттестатах**

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



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



## ДОГОВОР

### 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. Страхование 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 (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

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

## 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

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

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

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

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

## 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

## 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

## 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

## 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).



**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.)



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**  
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиный парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Филатов Владимир Дмитриевич**

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**

**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: \_\_\_\_\_

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



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-022694/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**  
Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 300.000,- (Триста тысяч)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,-(Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г.  
- второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь

Страховщик

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2020г.

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

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

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

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором  
Верховский А.В. действующий на основании Доверенности №  
4741719-3/15 от 18.11.2015г.)



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**  
**К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-022694/16**

«03» апреля 2018 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Муратов Алексей Сергеевич, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-022694/16 от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 9.1. Раздела «Лимит ответственности Страховщика» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
9.1.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «16» мая 2016 года по «03» апреля 2018 года устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
9.1.2 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «04» апреля 2018 года по «15» мая 2021 года устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».
2. Пункт 11.1. Раздела «Страховая премия» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
«11.1. 77.100,- (Семьдесят семь тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2016г.;  
- второй платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2017г.;  
- третий платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2018г.;  
- четвертый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2019г.;  
- пятый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2020г.».
3. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «13» апреля 2018 года.  
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» апреля 2018 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_

СТРАХОВЩИК  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 6457000-3/18 от 20.11.2018 г.)

Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом, подписано 23.04.2019 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

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

000381 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

  
А.С. Бункин

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

000732 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2

« 19 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

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

от « 19 » октября 20 18 г. № 93

Директор



А.С. Бункин

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

005079 - KA2

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

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

000383 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3

« 26 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 26 » марта 2018 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

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

000736 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » июня 20 21 г.

004243-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: 25.06.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 15.06.2015г.

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 63:01:0707001:4718

**Объект права:** нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 246.7 кв.м., Этаж № 1. Этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" июня 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/704/2015-5604/1

Государственный регистратор



(подпись, и.п.)

63-63/001-63/001/704/2015-5604/1

Ремизова Н. В.





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: 25.06.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 15.06.2015г.

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый (условный) номер:** 63:01:0707001:4719

**Объект права:** нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 248,4 кв.м., Этаж № 1, Этаж № 2, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" июня 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/704/2015-5601/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

63-63/001-63/001/704/2015-5601/1

Ремизова Н. В.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 25.06.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись М.П.)



Ремизова Н. В.

AA

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 08.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего листов выписки:
<b>08.09.2020</b>	№ <b>99/2020/346814431</b>		
Кадастровый номер:		<b>63:01:0707001:4718</b>	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0707001
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"
Площадь:	246.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9845639.11

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>08.09.2020 № 99/2020/346814431</b>		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		<b>63:01:0707001:4718</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0707001:2798
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0707001:2838
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Осипова Надежда Георгиевна №63-11-482, Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>08.09.2020 № 99/2020/346814431</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0707001:4718</b>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
08.09.2020	№ 99/2020/346814431		
Кадастровый номер:		63:01:0707001:4718	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/704/2015-5604/1 от 25.06.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	02.03.2016	
	номер государственной регистрации:	63-63/001-63/001/704/2015-5604/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.06.2009 по 01.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.	3.1.1. основание государственной регистрации:	<p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;</p> <p>Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9;</p> <p>Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;</p> <p>Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15;</p> <p>Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;</p> <p>Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2;</p> <p>Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;</p> <p>Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;</p> <p>Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;</p> <p>Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;</p> <p>Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4;</p> <p>Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13;</p> <p>Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6;</p> <p>Изменения №11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;</p> <p>Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1448-94199611-10</p>	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения)	данные отсутствуют	

10. Права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
---	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 08.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>08.09.2020 № 99/2020/346811044</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0707001:4719</b>	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0707001
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"
Площадь:	248.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9913485.02

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>08.09.2020 № 99/2020/346811044</b>		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		<b>63:01:0707001:4719</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0707001:2798
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0707001:2838
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Осипова Надежда Георгиевна №63-11-482, Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>08.09.2020 № 99/2020/346811044</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0707001:4719</b>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>08.09.2020 № 99/2020/346811044</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>63:01:0707001:4719</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/704/2015-5601/1 от 25.06.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Прочие ограничения (обременения)	
	дата государственной регистрации:	01.03.2016	
	номер государственной регистрации:	63-63/001-63/001/704/2015-5601/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2009 по 01.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.	3.1.1. основание государственной регистрации:	<p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;</p> <p>Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9;</p> <p>Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;</p> <p>Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;</p> <p>Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2;</p> <p>Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;</p> <p>Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;</p> <p>Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;</p> <p>Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;</p> <p>Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4;</p> <p>Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6;</p> <p>Изменения 13 №б/н от 19.05.2015;</p> <p>Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12;</p> <p>Изменения №1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;</p> <p>Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1448-94199611-10</p>	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения)	данные отсутствуют	

10. Права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
---	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Свободное назначение, 70 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 97



70 м²

Площадь

1 из 12

Этаж

Свободно

Помещение

Сдам в аренду помещение свободного назначения.

Рядом с рынком "Шапито".

Общая площадь - 70 кв. м.

В хорошем состоянии.

У помещения 2 входа - центральный со своей входной группой с торца дома (со стороны ул. Г. Димитрова и рынка Шапито) и запасной (через подъезд дома).

Планировка (см фото): входная группа, 3 зала по 17 кв. м, 1 зал - 9.4 кв. м, туалет, умывальник, прихожая-щитовая и подсобное помещение 3.6 кв. м.

На фасаде входной группы возможно размещение рекламы.

Помещение оборудовано охранно-пожарной сигнализацией, кондиционером, Wi-Fi, видеодомофоном.

Своя выделенная линия электроснабжения напрямую от подстанции, 3 фазы ~380 В, мощность 15 кВт.

Прямой договор от собственника.

Арендная плата 40 000 руб в месяц + коммунальные платежи.

40 000 ₽/мес. ↓

УСН; без комиссии

ID 16230535

+7 958 734-05-03

### Возможное назначение

🏢 Офис

🏪 Торговая площадь

Ещё: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, другое, магазин, аптека, учебный центр, турагенство, мастерская, автозапчасти, интернет магазин, одежда, пункт выдачи

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

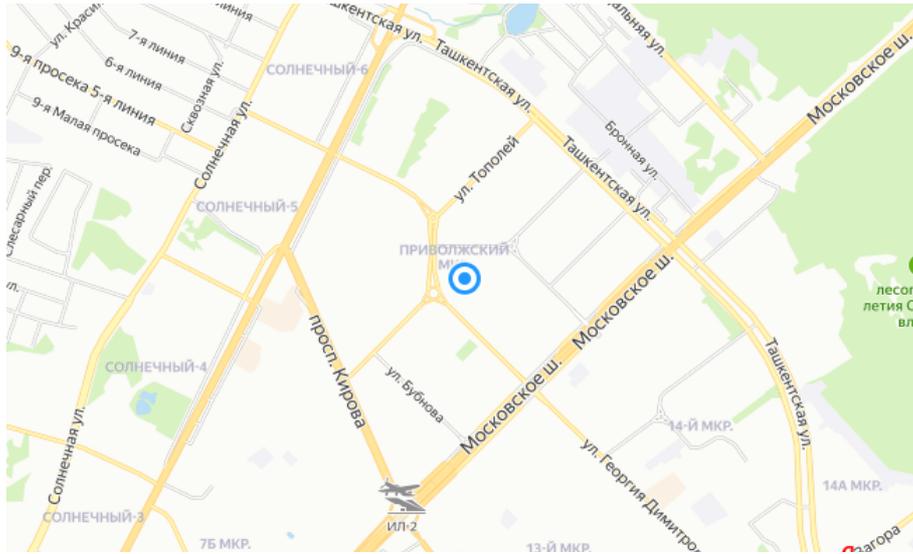
**Условия сделки**

Цена	40 000 ₽/мес.
Ставка	6 858 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Нет
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Юридический адрес	Не предоставляется
Высота потолков	2,5 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	3
Мощность, кВт	15

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 97



Год постройки	1981
Тип здания	Жилой дом
Управляющая компания	ПЖРУ
Категория здания	Действующее
Общая площадь	70 м²
Статус участка	В собственности

Естественная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

**О районе**

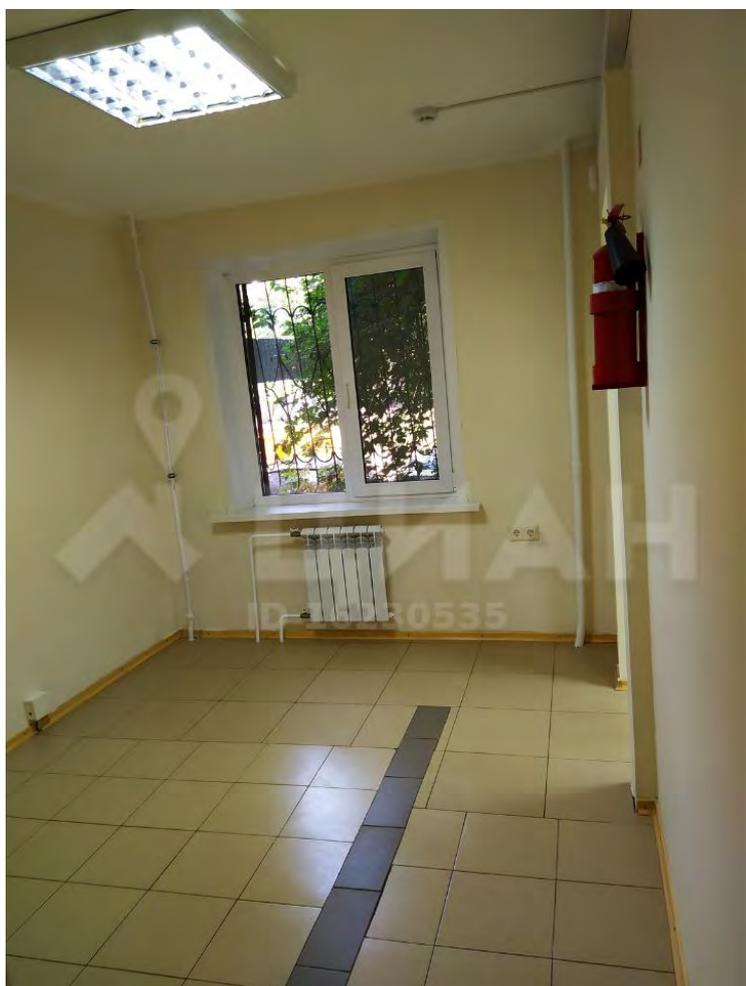
Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

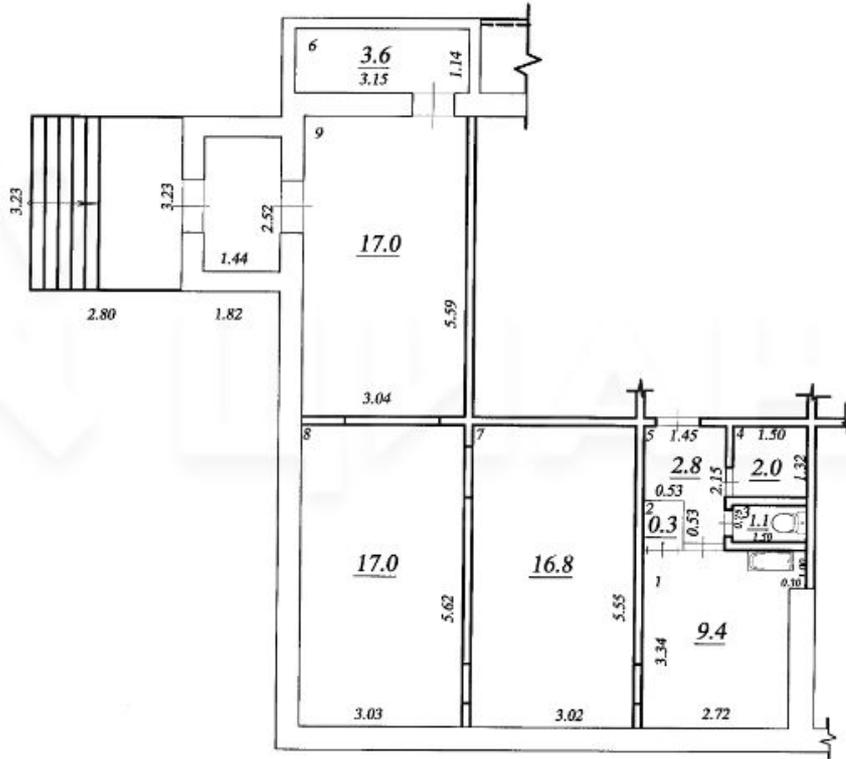








# План 1 этажа лит. М



Масштаб для подложки 1 : 100

05 05 2005 Специалист: *Олеф*  
31 05 2005 Начальник отдела: *Реш*

## Свободное назначение, 161 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21



<b>161 м²</b>	<b>1 из 16</b>	<b>Свободно</b>
Площадь	Этаж	Помещение

**БЕЗ КОМИССИИ!!** 161 кв.м. 2 входа, 2 зала, подсобки. выводы воды

Угловой видный дом. Помещение универсальное - 1 линия, 1 этаж, два входа. Парковка.

По планировке на данный момент - от входа тамбур /для сохранения тепла даже с тепловой завесой/ из него сразу два смежных просторных зала с 68 кв.м. и 44 кв.м. соединенных двумя проходами /а значит возможность организации кругового движения,

Из зала поменьше дверь в блок под гостевой санузел на 2 кабинки М и Ж

Из большого зала коридор в подсобные помещения кабинет с окном, кладовую, санузел для персонала с душем и местом для уборщицы, и две моечных с выводами воды.

Так что местами орен спаре :=) Возможна перепланировка.

Двойная распашная дверь с фасада, высокое крыльцо.Стандартная однопольная запасный выход во двор.

Помещение с большими окнами на первую линию почти витринными

Потолок до армстронга 2.7 м, в чистоте 3.1 метра. Пол - светлый глянцевый керамогранит. Стены под покраску.

Этаж над помещением носит нежилое назначение.

Домофон. Видеонаблюдение. Система кондиционирования и вентиляции Охранно пожарная сигнализация. Место вод вывеску.

Развитая инфраструктура супермаркеты Пятерочка Магнит, бар, напротив рынок Шапито

Высокая плотность населения. Много новостроек, активный район.

Хорошая транспортная доступность!! 11 маршрутов общественного транспорта

3 длинные парковочные зоны действительно есть места :-)

Был магазин обуви не выдержал изоляции. До этого использовался под общепит // пиццерию.

Цена предложения: 714 руб за кв.м / в месяц/ + КУ. УСНО

**114 954 Р/мес.**

УСН; без комиссии

**Ольга Сизинцева**

Нет отзывов  
Опыт работы с 2008  
года



**+7 927 727-  
79-30**

Очень старалась сделать для Вас информативные фотографии и внятное описание!!  
Постараюсь быть полезной в процессе!

Очень прошу уважать мой труд и на просмотр, пожалуйста, позвоните заблаговременно / запишите телефон :-)/, т.к. помещение закрыто, чтобы успели организовать для Вас показ в удобное для Вас время

Объект для Вас без комиссии!

С уважением, Сизинцева Ольга Специалист по аренде коммерческой недвижимости

пиццерия, роллы, детский клуб, услуги, шоурум, магазин - склад, выставка, доставка еды, hogesa, универсальное, свободного назначения, офис, агентство, ателье, медицинский центр.

## Возможное назначение

 Офис

 Торговая площадь

Ещё: общепит, магазин, услуги, интернет магазин, клиентский офис

## Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

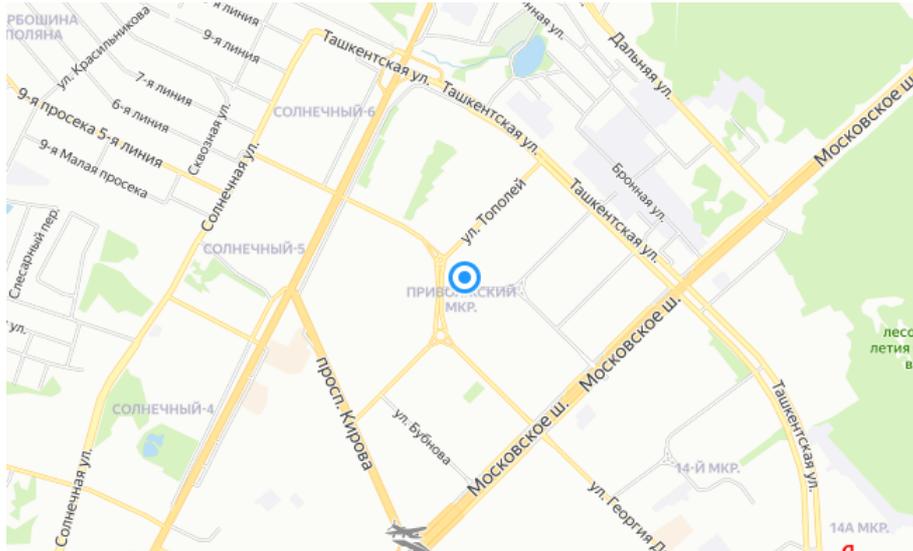
## Условия сделки

Цена	114 954 ₽/мес.
Ставка	8 568 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	1 ₽
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,1 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	4

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21



Год постройки	2010
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	161 м²
Статус участка	В собственности

Естественная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

**О доме**

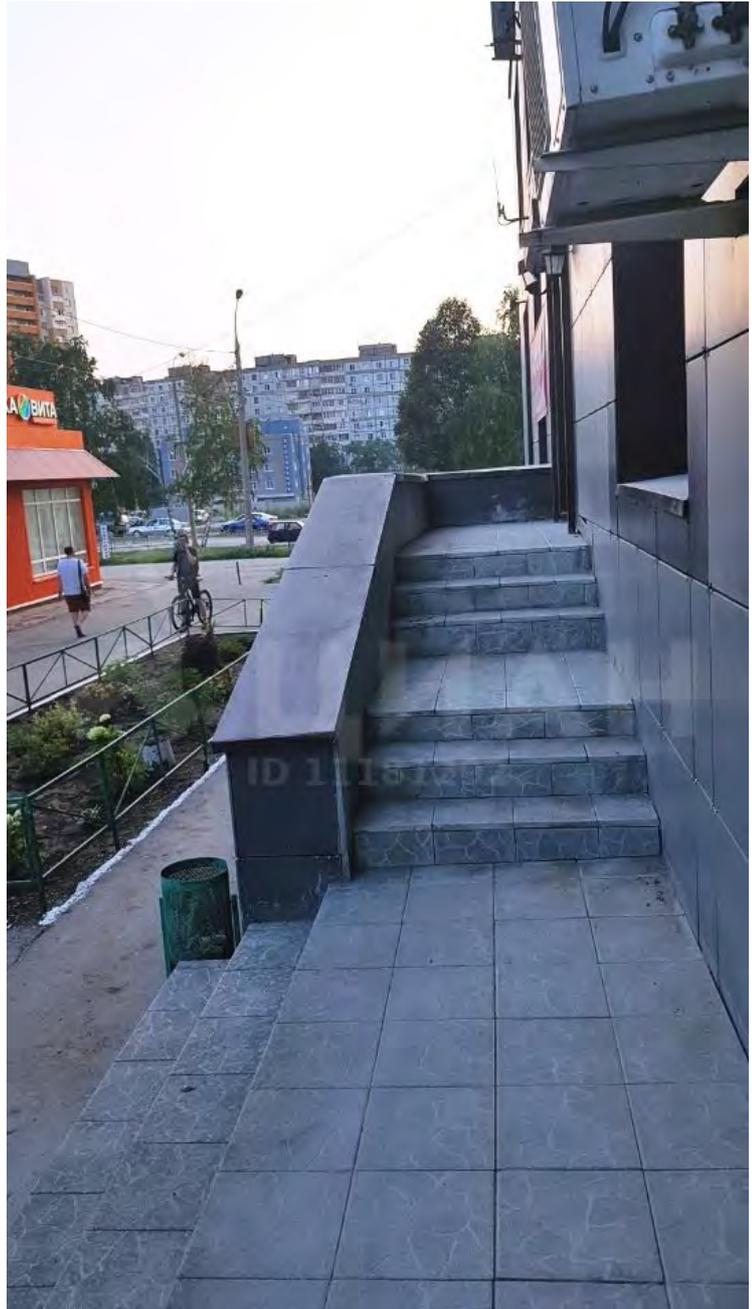
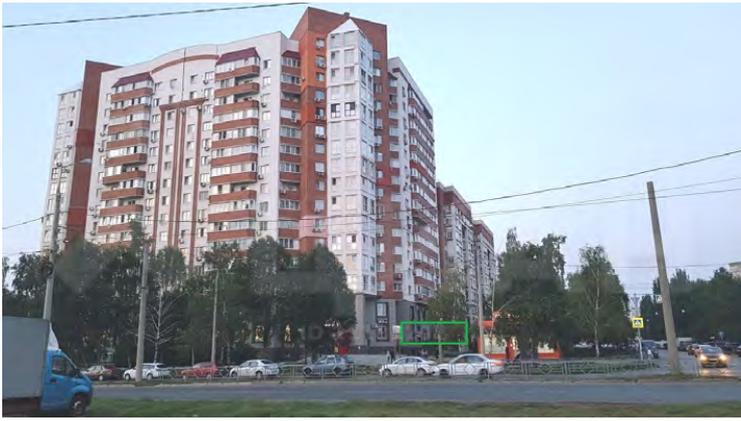
Год постройки	2010
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	16
Подъездов	5
Квартир	-
Средняя цена за м²	61 851 Р
Динамика цены за м² за год жилья	+ 0,7 %
Динамика ставки за год жилья	-4,3 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

**О районе**

Название	Промышленный
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м²	54 369 Р
Динамика цены за м² за год жилья	+ 0,9 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 140 000 Р
Динамика ставки за год жилья	+ 0,9 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 1,8 %

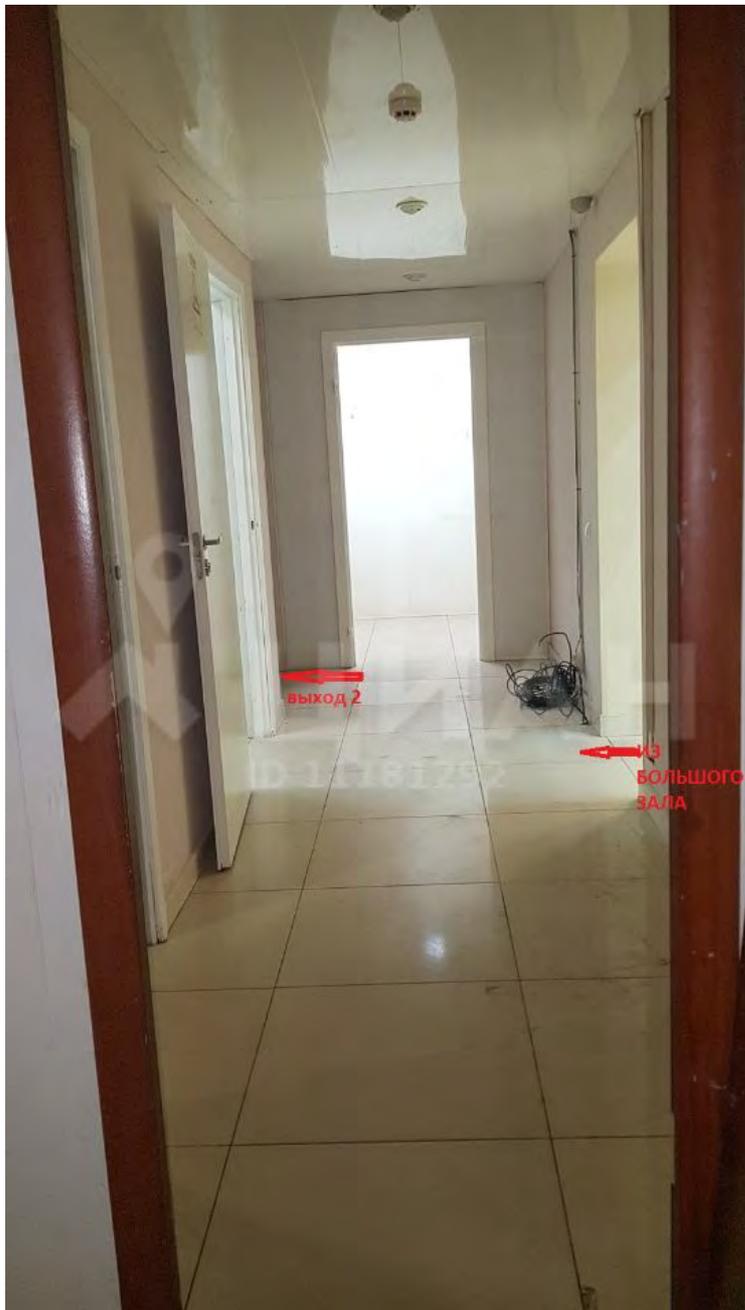
По данным аналитического центра CIAN

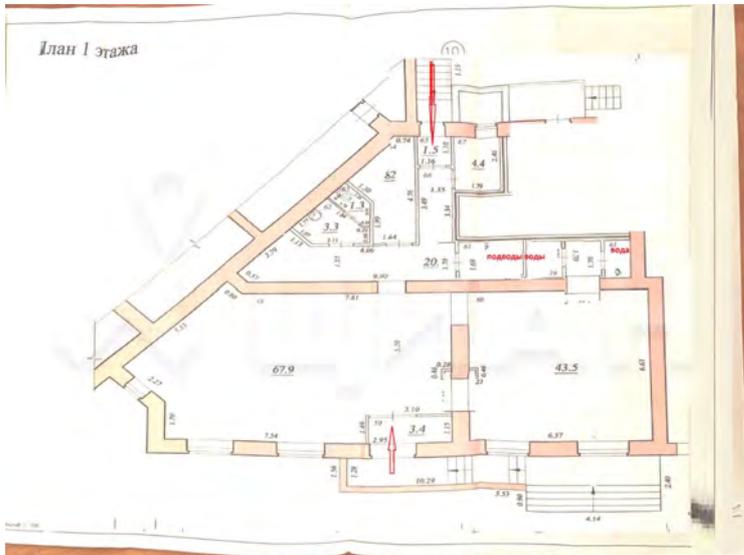
[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

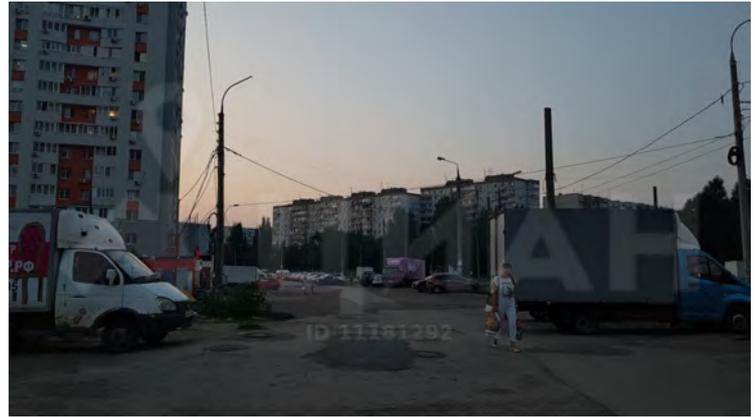


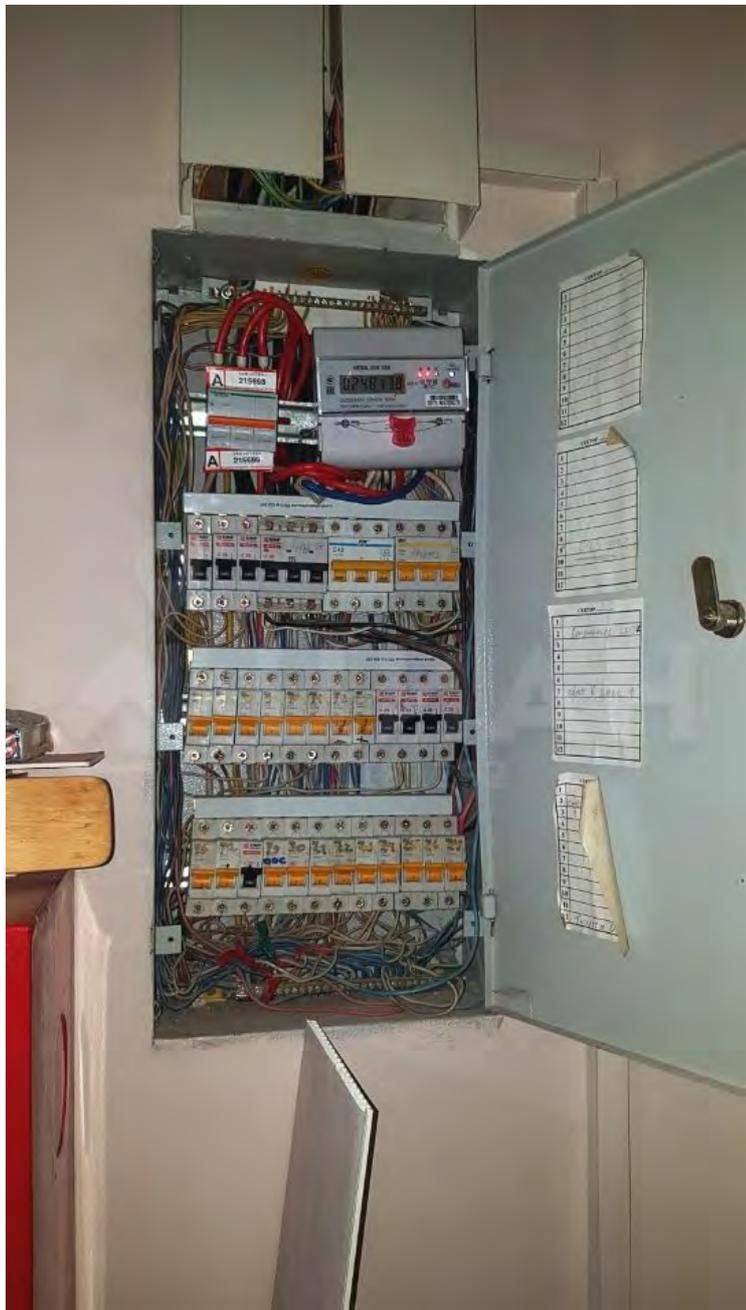














## Торговая площадь, 78 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 16



**78 м²**      **1 из 17**      **Занято до мая 2020**  
 Площадь      Этаж      Помещение

Аренда торгового помещения, 78 м²

Адрес: ул.Молодежная 16, Промышленный р-н, г.Самара

Площадь 78 кв.м.

Цена аренды 500руб/ кв.м. +КУ.

Аренда торговой площади на первом этаже в новом 17-ти этажном жилом доме, на пересечении ул. Молодежной и ул. Георгия Димитрова. В непосредственной близости находятся остановки общественного транспорта. Расположено в зоне многоэтажной жилой застройки. Высокий пешеходный и автомобильный трафик, перед входом - вместительная парковка, отдельный вход, полы плитка 60х60, стеклопакеты, оконные решетки, сплит-система, ПОС, с/у, входной застекленный тамбур. Два зала: 40 и 23 кв.м. Соседи: салон, алкомаркет, пиво. Высокий пешеходный и автомобильный трафик, место под рекламу. Подходит под торговлю, услуги, кулинарию, общепит.

### Возможное назначение

Ещё: общепит, сервис, кулинария, торговля, услуги

### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

**39 000 ₺/мес.**

УСН; без комиссии

**Дмитрий Чайка**

ИП Чайка Д. В.

Нет отзывов

Опыт работы с 2001 года



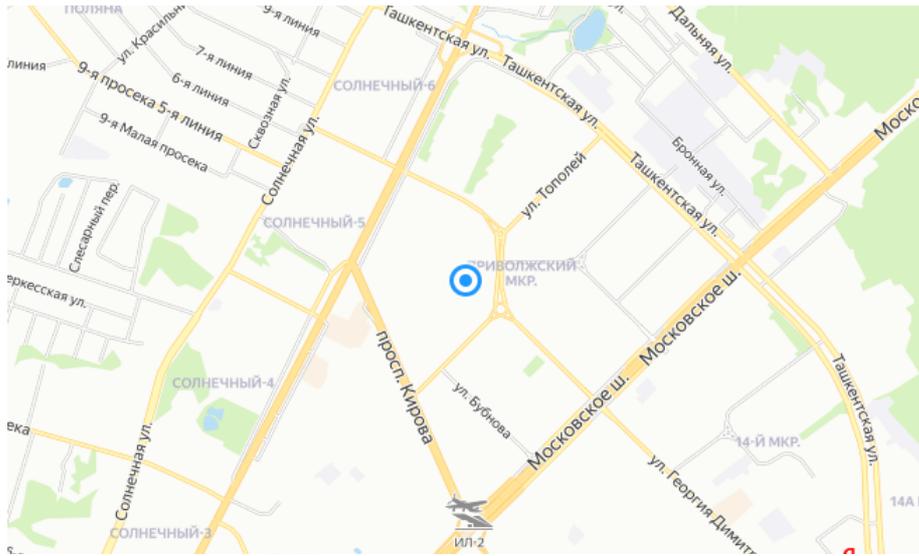
**+7 938 699-32-40**

Цена	39 000 ₽/мес.
Ставка	6 000 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Тип помещения	street-retail
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	15

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 16



Общая площадь	78 м²
Статус участка	В собственности

#### О районе

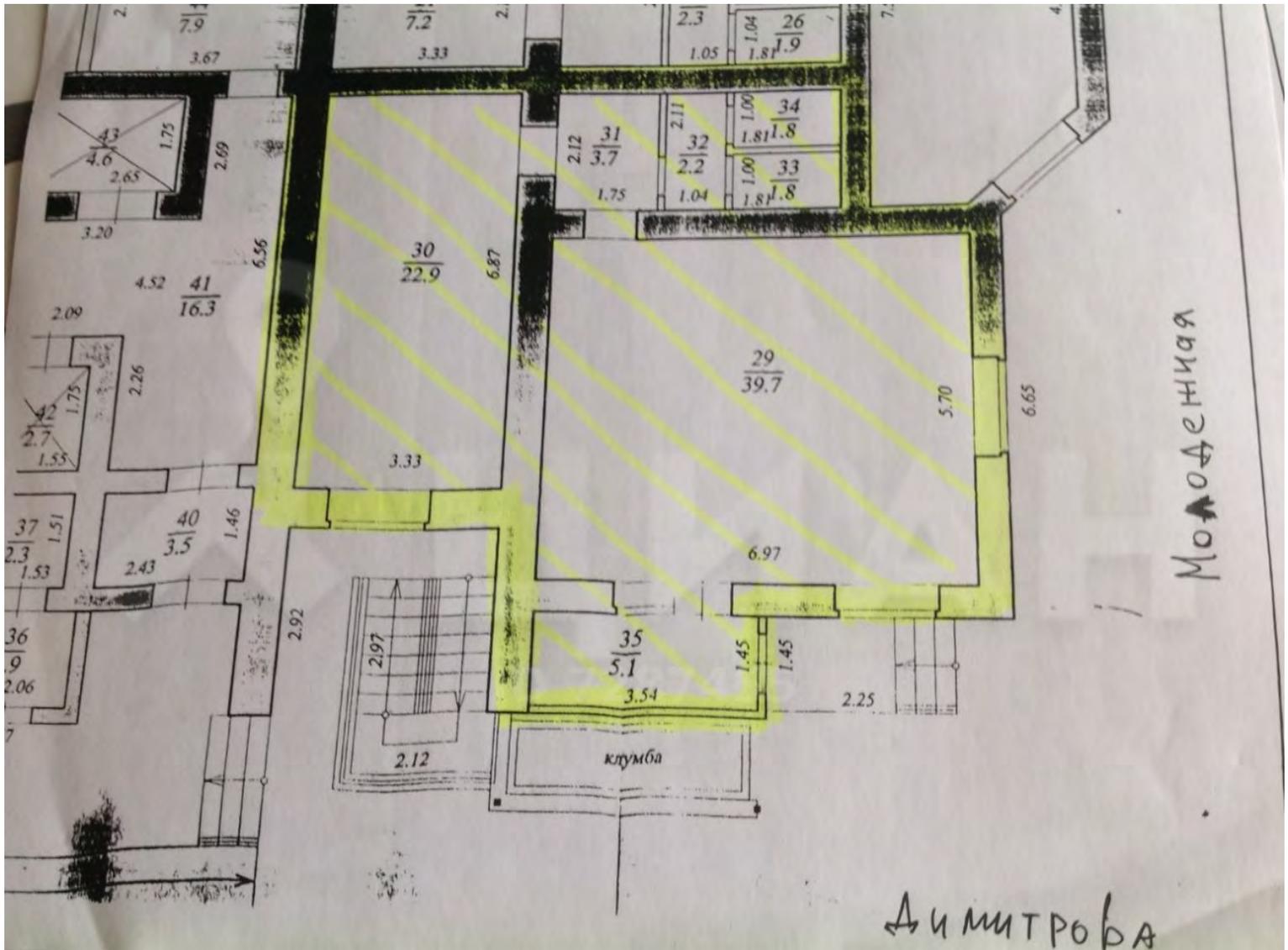
Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м²	-
Динамика цены за м² за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#)
[🖨 Печать](#)
[⚠ Пожаловаться](#)



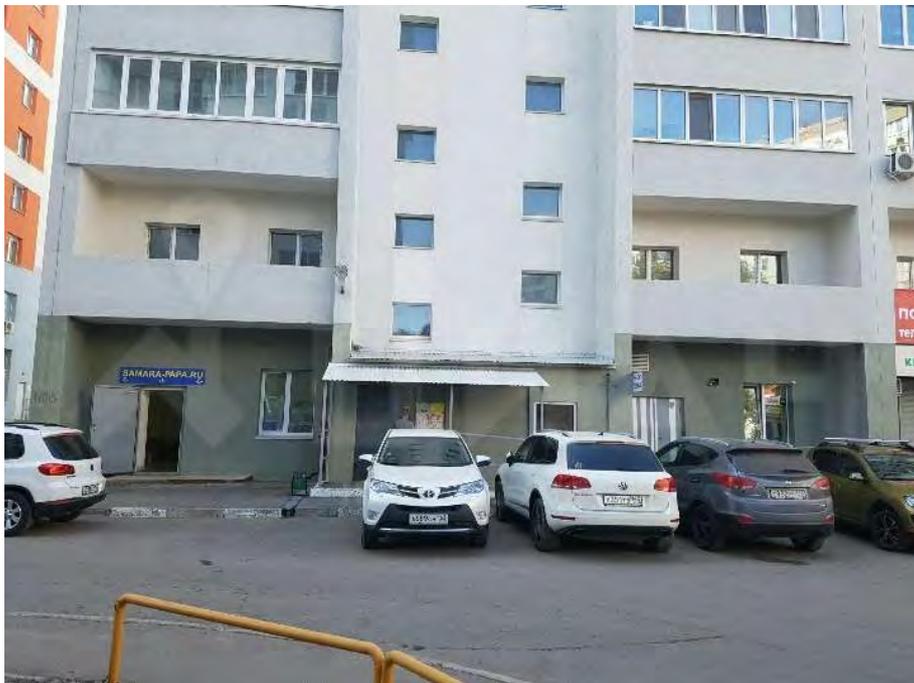




**Торговая площадь, 44 м²**

в ЖК «Бригантина»

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110в



**44 м²**      **1 из 10**      **Свободно**  
Площадь      Этаж      Помещение

Адрес: г. Самара. Промышленный район, ул. Георгия димитрова, 110в. Ближайшее пересечение с улицей Тополей. Общая площадь: 44 кв.м. Назначение здания: нежилое. - Возможность разгрузки грузовых машин: газелей. - Место под рекламу на фасаде помещения: отдельная выносная конструкция/баннеры над входом или окнах. Высота потолков: 3 м. Наличие: охранной сигнализации: да пожарной сигнализации: да. Санузлов 1 шт. Возможность перепланировки: да. Выделенная мощность: 5 кВт. Инфраструктура: ближайшая остановка в 90 метров. В ближайшем окружении располагаются: Рынок, Пятерочка, Магнит, Ивановский трикотаж. Стоимость аренды: 24 200 рублей 550 р./кв.м.

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	24 200 ₽/мес.
Ставка	6 600 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-

**24 200 ₽/мес.**

УСН; без комиссии

**Визит-**  
**Коммерческая**  
**недвижимость**  
Агентство  
недвижимости

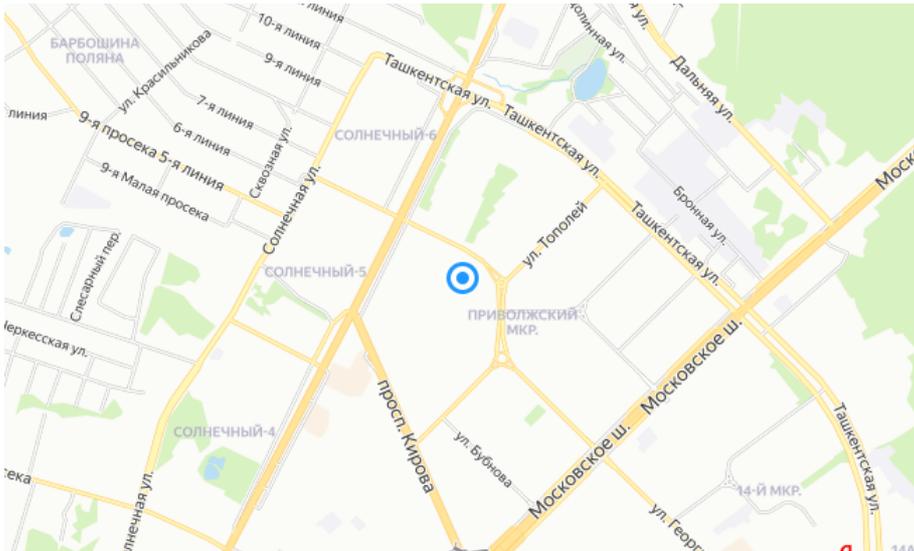


**+7 958 732-**  
**06-81**

Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110в



Общая площадь 44 м²

**О районе**

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м <sup>2</sup>	-
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)





**Торговая площадь, 70 м²**

в ЖК «Бригантина», Блок "В", сдан

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 1106



**70 м²**      **2 из 17**      **Свободно**  
 Площадь      Этаж      Помещение

Адрес: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом 110Б.

Ближайшее пересечение с улицей Тополей.

Общая площадь: 70 кв. м.

Этаж/этажность: 2/17.

Наличие отдельного входа: совместный.

Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом и на окнах.

Витринное остекление.

Высота потолков: 2.4 м.

Наличие ОПС - да.

Сан/узлов - 1 шт.

Ремонт: пол- плитка, стены- покраска, потолок- армстронг.

Инфраструктура: остановка в 30 метрах, парковка перед входом. В ближайшем окружении:

магазин Пятерочка, тур. агентство, суши-бар.

Возможное использование: под торговлю, офис и т. п.

Общая стоимость: 49 000 рублей + к/у.

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки****49 000 ₽/мес.**

Включены НДС; без комиссии

**Визит-**  
**Коммерческая**  
**недвижимость**  
 Агентство  
 недвижимости

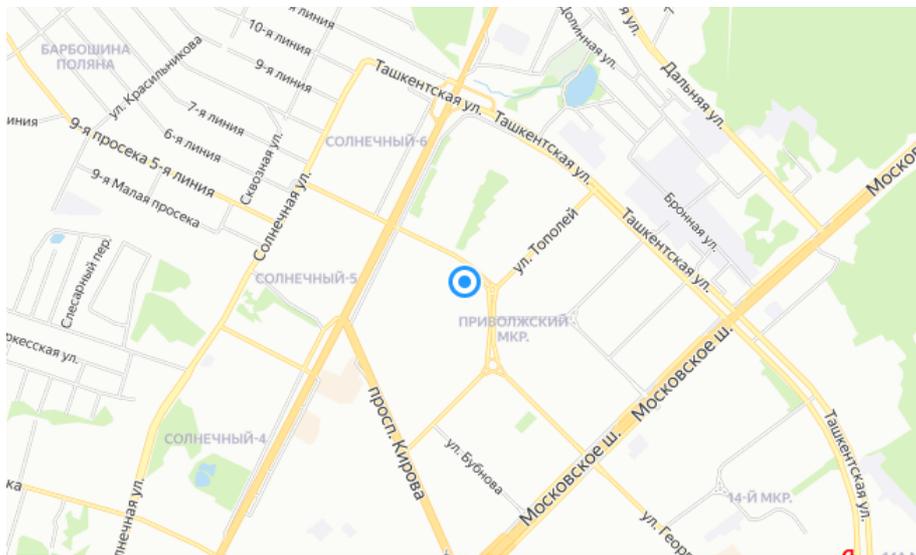


**+7 927 702-**  
**97-23**

Цена	49 000 ₽/мес.
Ставка	8 400 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 8 166 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 1106



Общая площадь

70 м²

**О доме**

Год постройки	2014
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	17
Подъездов	2
Квартир	140
Средняя цена за м²	65 547 Р
Динамика цены за м² за год жилья	+ 4,6 %
Динамика ставки за год жилья	+ 1,5 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

**О районе**

Название	Промышленный
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м²	54 369 Р
Динамика цены за м² за год жилья	+ 0,9 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 140 000 Р
Динамика ставки за год жилья	+ 0,9 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 1,8 %

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)









**Торговая площадь, 423 м²**

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112



**423 м²**      **1 из 1**      **Свободно**  
 Площадь      Этаж      Помещение

Предлагаем в продажу встроенно-пристроенное торговое помещение. Все площади находятся на первом этаже. 4 входа, витрины, новый качественный ремонт. Пристроенная часть помещения в свободной планировке. Встроенная часть помещения разделена ненесущими перегородками. Работают надежные арендаторы: супермаркет, салон красоты, ортопедический салон, массажный салон. Окупаемость 8 лет.

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	23 300 000 ₽
Ставка	55 083 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 3 883 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**23 300 000 ₽**

Включены НДС

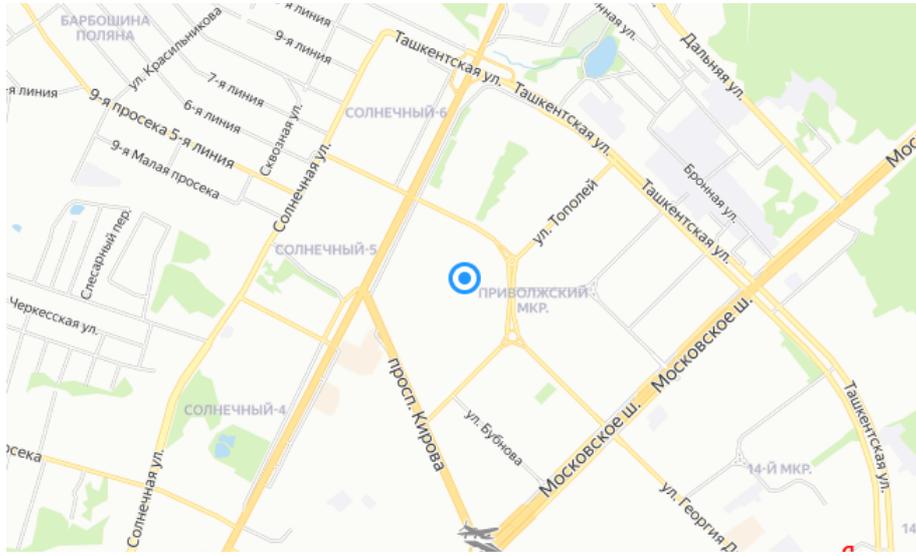
**Самара-Альфа**  
 Агентство  
 недвижимости  
 На рынке с 2007 года



**+7 958 732-  
56-22**

**Елена Васильевна Веселовская**  
 Нет отзывов

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112



Общая площадь

423 м²

**О доме**

Год постройки	1984
Материалы стен	Панельный
Этажность	12
Подъездов	13
Квартир	606
Средняя цена за м²	55 158 Р
Динамика цены за м² за год жилья	+ 0,1 %
Динамика ставки за год жилья	-0,3 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

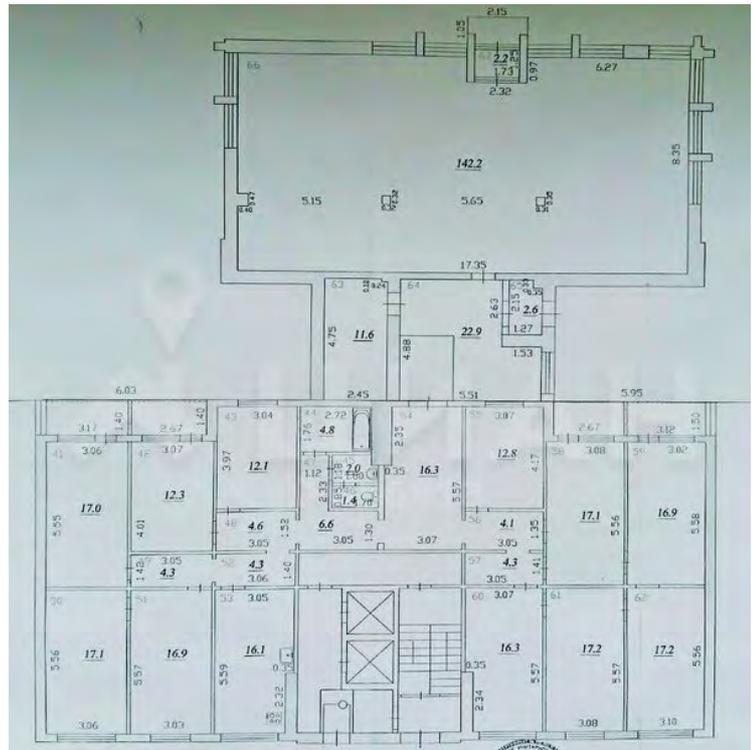
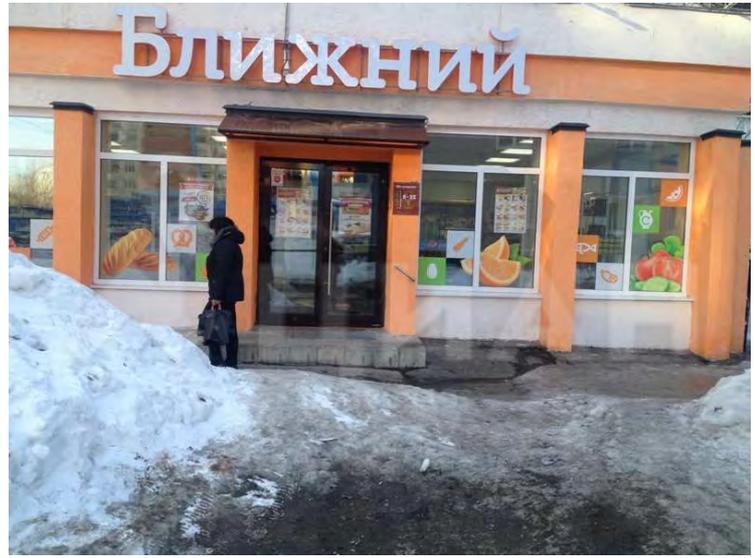
**О районе**

Название	Промышленный
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м²	54 369 Р
Динамика цены за м² за год жилья	+ 0,9 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 140 000 Р
Динамика ставки за год жилья	+ 0,9 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 1,8 %

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)









**Торговая площадь, 212 м²**

в торгово-офисном комплексе «Бомба»

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А



**212 м²**      **2 из 3**      **Свободно**  
Площадь      Этаж      Помещение

Продажа торговой площади на 2-ом этаже ТОЦ "Бомба". Торгово-офисный центр находится на пересечении Московского ш. и ул.Ташкентской. Здание ТОЦ 2001 года постройки, 4 этажа. На территории хорошая парковка, обслуживанием которой занимается ТОЦ. В здании есть кафе, салон красоты, супермаркет "Пятерочка", аптека, мебельный магазин, сувенирная продукция, подарки, косметика, одежда, фотоателье, стройматериалы, типография, турагентство, а так же представительства компаний: "Аполло-строй" выставочный центр, "Клининг-Эксперт", "Лукойл-Уралнефтепродукт", охранный агентством "Спутник", водные перевозки "Планета.ру" и д.р. Помещение приносит стабильный доход - арендаторы "Автомаркет", оборудовано санузлом, кабинетом, есть пожарная и охранный сигнализация, видеонаблюдение. Хороший ремонт. Рядом остановки общественного транспорта.

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	10 000 000 ₽
Ставка	47 170 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 666 666 ₽

**10 000 000 ₽** ↓

Включены НДС

**РЕЗИДЕНЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ**Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2001 года**РЕЗИДЕНЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ****+7 958 734-  
53-68**Елена Вячеславовна Козлова  
Нет отзывов

Тип сделки

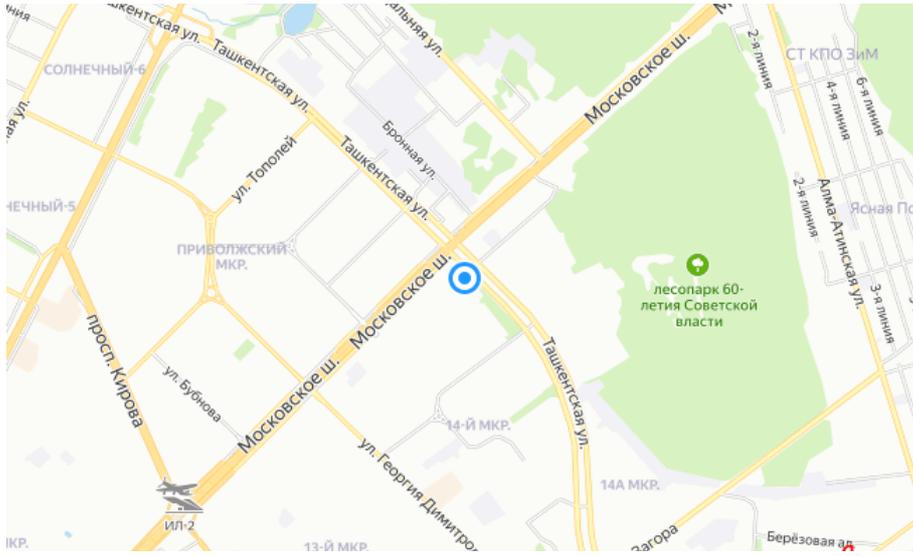
Свободная продажа

Уточнить условия

Парковка

Спонтанная

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А



### Торгово-офисный комплекс Бомба

Год постройки	2001
Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,14 га
Общая площадь	5 773,2 м²

**О районе**

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м²	-
Динамика цены за м² за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилья	-

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)





## Торговая площадь, 105 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодёжная ул., 6а



**105 м²**      **1 из 16**      **Свободно**  
 Площадь      Этаж      Помещение

Продам торгово-офисное помещение: Адрес: г. Самара, Пром.р-он, ул. Молодёжная, 6А. Ближайшее пересечение с пр. Кирова:Общая площадь: 105 кв. м.Этаж/этажность: 1/162 отдельный входа2 залаВысота потолков: 2,7 мВыделенная мощность: 15 кВтРемонт в помещении: пол - керамогранит, потолок - армстронг, стены - покраска. Охранно-пожарная сигнализацияВозможность разгрузки грузовых машин: газелей, камазовМесто под рекламу на фасаде помещения: отдельная выносная конструкция и баннеры над входом и окнамиВ ближайшем окружении расположены: Магнит, Пятёрочка, многоуровневый паркинг, Сбербанк, аптеки и дрИспользование: торговое, офис, д/сад, услуги, учебный центр, мед. учреждение и дрСтоимость продажи: 7 350 000 рублей.

### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	7 350 000 ₽
Ставка	70 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 225 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

7 350 000 ₽

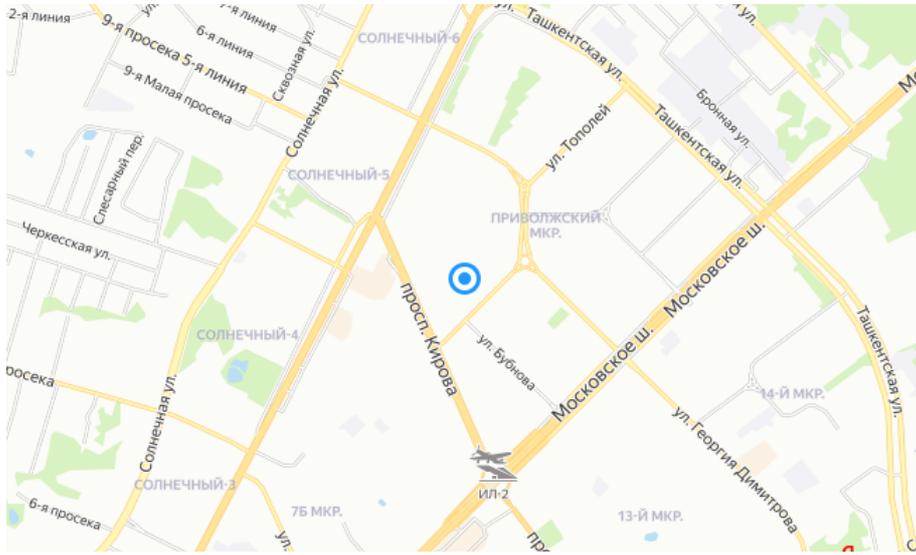
Визит-  
 Коммерческая  
 недвижимость  
 Агентство  
 недвижимости



**+7 958 734-  
 62-13**

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6а



Общая площадь

105 м<sup>2</sup>

**О доме**

Год постройки	2012
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	16
Подъездов	2
Квартир	210
Средняя цена за м²	64 170 Р
Динамика цены за м² за год жилья	+ 5,7 %
Динамика ставки за год жилья	+ 2,4 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

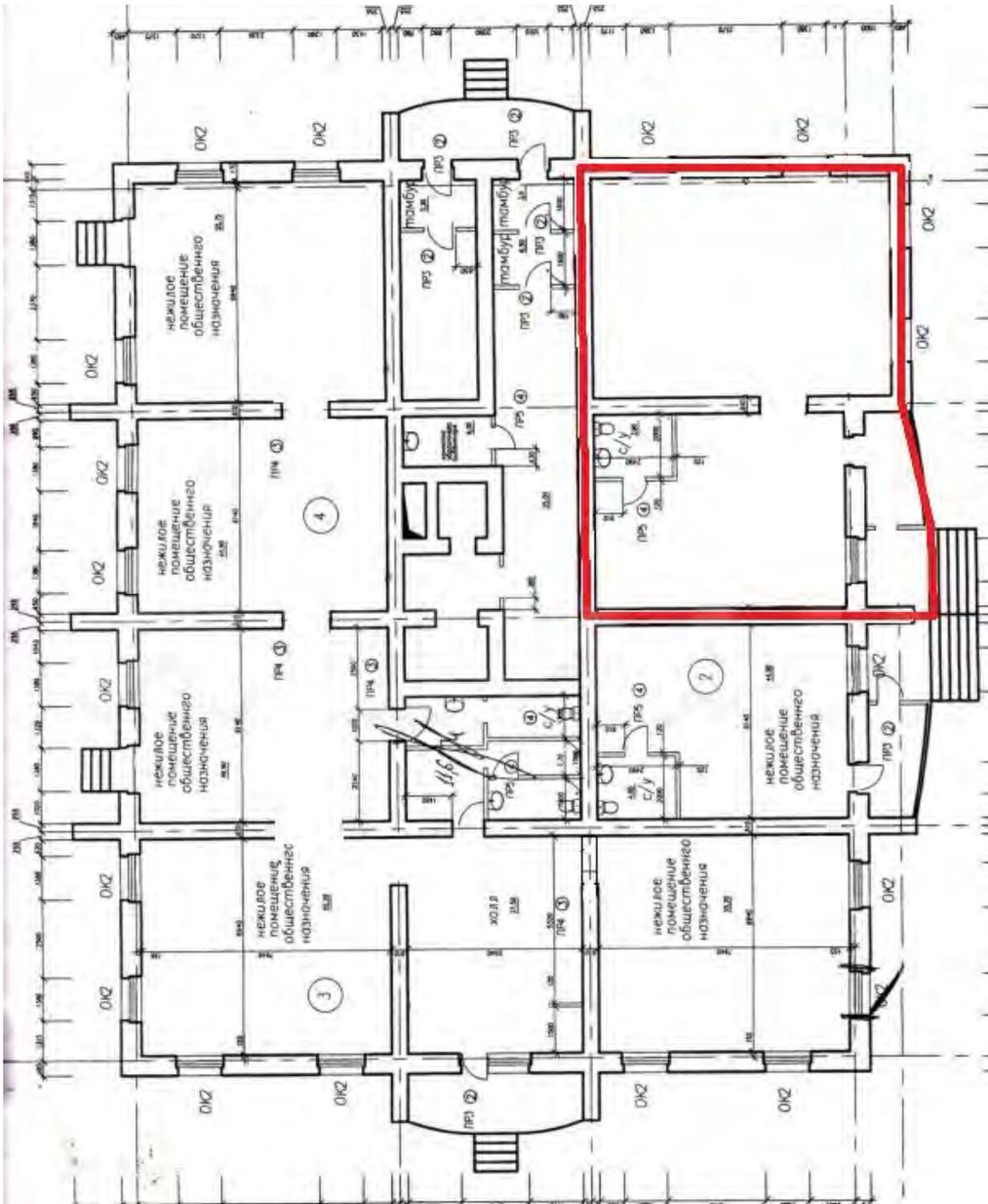
**О районе**

Название	Промышленный
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м²	54 369 Р
Динамика цены за м² за год жилья	+ 0,9 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 140 000 Р
Динамика ставки за год жилья	+ 0,9 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 1,8 %

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)





**Офис, 775 м²**

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194



**775 м²**      **1 из 16**      **Свободно**  
 Площадь      Этаж      Помещение

Кировский район, ул. Ташкентская, 194Продаётся нежилое помещение на 1 и 2 этажах 16ти этажного жилого дома. Фактически выглядит как отдельно стоящее офисное здание. Пересечение Московского шоссе и ул. Ташкентской. Расположено вдоль Московского шоссе. Хорошо просматривается со всех сторон видовое. Подъезд транспорта с Московского шоссе и ул. Ташкентской. Большая парковка!!!Общая площадь S 775кв.м., Н - 3м, каркас кирпич, перекрытия ЖБИ, все коммуникации в отличном состоянии и обслужены. Отопление, водоснабжение, электроэнергия всё по счётчикам. Выделенная электрическая мощность 56кВт. Все помещения оборудованы кондиционерами, ОПС, внешнее и внутреннее видео-наблюдение. Система контроля доступа Заполнено арендаторами на 100%. Арендаторы платят - 360 000 руб. ГАП - 4 320 000 рублей. Отличное решение для реализации стабильных и долгосрочных инвестиционных вложений.Цена 45 000 000 рублей.

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	45 000 000 ₽
Ставка	58 065 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**45 000 000 ₽**

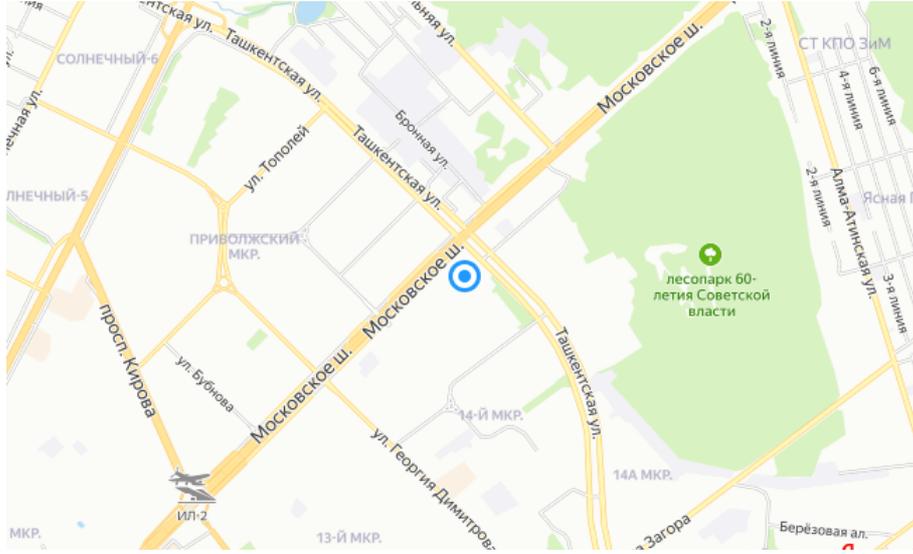
УСН

**Визит-**  
**Коммерческая**  
**недвижимость**  
 Агентство  
 недвижимости



**+7 958 732-**  
**56-68**

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194



Общая площадь

775 м²

**О доме**

Год постройки	1990
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	16
Подъездов	1
Квартир	111
Средняя цена за м <sup>2</sup>	55 736 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	+ 0,6 %
Динамика ставки за год жилья	+ 1,6 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

**О районе**

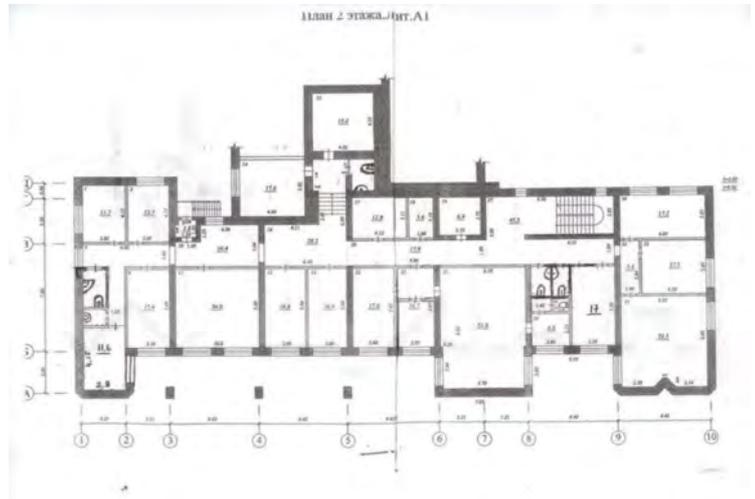
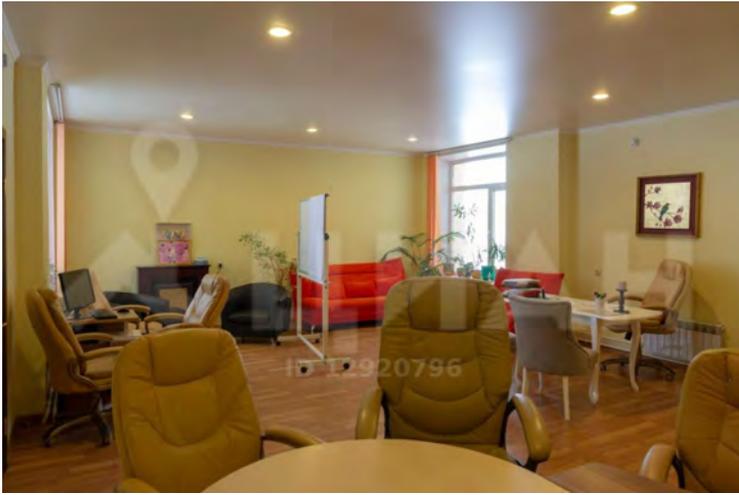
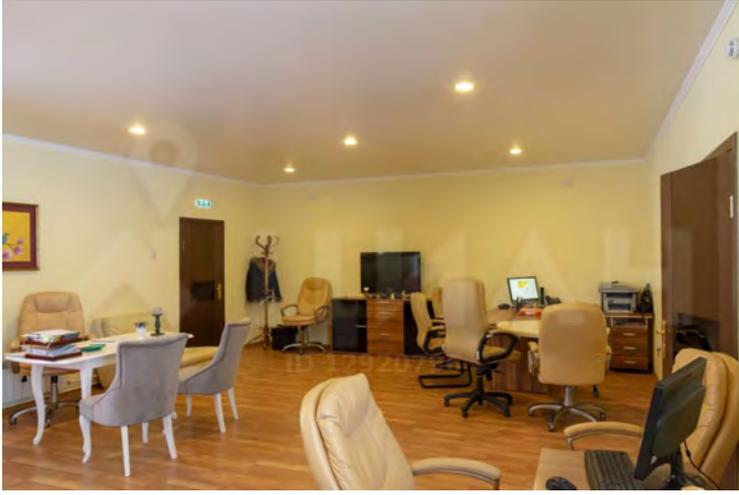
Название	Кировский
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	53 года
Средняя цена за м <sup>2</sup>	49 184 Р
Динамика цены за м <sup>2</sup> за год жилья	-
Средняя цена 1-комн.кв.	1 870 000 Р
Динамика ставки за год жилья	-0,1 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	12 000 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	-0,3 %

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)









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

---

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

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

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

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

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

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

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

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