

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочноконсалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС») «Evaluative Consulting Business Systems» LLC ООО «ОКБС» Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5

Tea.: (+7 499) 502-82-03 e-mail: mailbox@okbs.ru http://www.okbs.ru

Корреспонденция: Россия, 101000, г. Москва, а/я 354 ООО «ОКБС»



ОТЧЕТ об оценке

№800-105-20-0920-02

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

по адресу:

РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12

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»

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12.

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:

48 215 001,00 руб. (Сорок восемь миллионов двести пятнадцать тысяч один рубль 00 копеек) 1

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор OOO «ОКБС»

В.Д. Филатов

¹ Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глубальной 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 Оценцику на дату проведения оценки);

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
	1.1 Объект оценки (общая информация)	6
	1.2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	
	1.3 Результаты оценки	
2	·	
	2.1 Перечень объектов оценки	
	2.2 Краткие данные об оценщиках	
	2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки	
	2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки	
3		
_	ОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	
H		
	3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	
	3.1.1 Заявление оценщика	
	3.1.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым заключил трудовой договор	г оценщик 10
	3.1.3 Сведения о независимости оценщика	
4	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
4		
	4.1 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРРФ: 20	именению в
		LEELLANDA CDO.
	4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-	ленами СРО:
	20	20
_	4.3 Международные стандарты оценки	
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	5.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оце	
	УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	
	5.2 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	
	5.3 Обременения оцениваемых прав	22
	5.4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	5.5 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	5.5.1 Местоположение на карте	33
	5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru	35
	5.5.3 Определение класса объекта оценки:	
6		
Φ	АКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ Н	łΑ ΕΓΟ
C	ТОИМОСТЬ	
	6.1 Характеристика политической и социально-экономической ов	5СТАНОВКИ В
	СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	40
	6.2 Актуальный прогноз на 01.06.2020 г., экономика, недвижимо	СТЬ49
	6.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
	6.4 Анализ рынка объекта оценки	
	6.4.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте р	
	оценки 63	

		тавимых объектов недвижимости	
	6.4.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов объектов оценки	
	•	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому	
		длежат объекты оценки	
7	АНАЛ	ПИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ С)БЪЕКТОВ
_			
8	METO	(АНЭИ)РИЗО (АНЭИ) (АНЭИ)РИЗО (АНЭИ) (АНЭИ)	
		АЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
	_	цие понятия и определения	
	8.2 Под	ДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	75
		Рыночный (сравнительный) подход	
	8.2.2	Доходный подход	
	8.2.3	1 '' ''	
		БОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
9		ет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым	-
63	:01:062	22001:405	82
		ЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛ	
		OM	
		ьекты-аналоги – помещения офисного назначения	
		ИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	
		L Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценк	
	•	ительному подходу путем введения корректировок - Нежилое :0622001:408	
		.0022001.400 2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценк	
		ительному подходу путем введения корректировок - Нежилое	
		:0622001:410	
	10.2.3	3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оцений	си по
	•	ительному подходу путем введения корректировок - Нежилое	
		:0622001:413	
		1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценн	
	•	ительному подходу путем введения корректировок - Нежилое	
		:0622001:4125 Стоимость земельного участка	
		Б. Расчет стоимости объектов оценки	
		римость объекта оценки по сравнительному подходу:	
11		ЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМ	
		ым подходом	
		ьекты-аналоги по аренде	
		ИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	
		l Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оцени	
	доходн	ному подходу путем введения корректировок Нежилое помеще	ение,
	63:01:	:0622001:408	125
		2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оцени	
		ному подходу путем введения корректировок Нежилое помеще	-
	63:01:	:0622001:410	129

> Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м. Объект оценки:

11.2.3 Расчет с	справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оцен	нки по
доходному подх	ходу путем введения корректировок Нежилое помец	цение,
63:01:0622001	:413	133
11.2.4 Расчет с	справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оцен	нки по
	ходу путем введения корректировок Нежилое помец	
63:01:0622001	:412	137
11.3Определение	ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА	141
11.4Прогнозиров	ВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК	141
11.5Определение	ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И	ПОТЕРИ ПРИ
СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛ	ЛАТЫ	142
11.6ОПЕРАЦИОННЕ	ЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ	
жизнеобеспечени	Я	143
11.7Определение	СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	148
11.8Определение	СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	149
11.9 РАСЧЕТ СПРАВ	ВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДУ	кодом150
11.10	Стоимость объекта оценки по доходному г	10ДХОДУ: 155
	НИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	
	1ЧИНЫ РАСХОЖДЕНИЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕ	
ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИ	1ЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	156
13 ЗАКЛЮЧЕНИ	Е О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТО	В ОЦЕНКИ
161		•
14 ПЕРЕЧЕНЬ И	СПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И	
		163
	I Я	

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346809707
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346766728
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346771797
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346785039

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	08.09.2020 № 99/2020/346803801
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	08.09.2020 № 99/2020/346806614

1.2 Основания для проведения оценки

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

> Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 3 013,00 кв.м.

1.3 Результаты оценки

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

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

48 215 001,00 руб. (Сорок восемь миллионов двести пятнадцать тысяч один рубль 00 копеек)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н4	269,30	269,3	8 106 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12	461,50	461,5	13 508 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5	270,50	270,5	7 211 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1	541,30	541,3	10 945 000,00

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	1,00
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	8 445 000,00
	Итого:					48 215 001,00

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	18 сентября 2020 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №20 от 26 августа 2020 года
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №20 от 26 августа 2020 года
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая стоимость при	Отсутствует.
наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	
Дата составления отчета:	18 сентября 2020 года.
Срок проведения оценки:	С 26 августа 2020 года по 18 сентября 2020 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-20-0920-02
Данные	об оценочной компании
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

Телефон:	(499) 502-82-03
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.
Форма отчета:	письменная

Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346809707
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346766728
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346771797
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346785039
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	08.09.2020 № 99/2020/346803801

> Отчет об оценке №800-105-20-0920-02 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м. Объект оценки:

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара,	3 013,00	855,69	Земельный участок	08.09.2020 № 99/2020/346806614
			г. Самара, Октябрьский р-н, ул.				
			Скляренко, Д. 12				

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Филатов Владимир Дмитриевич	Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126. Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03 Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакуниская, д. 49, стр. 5 Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, агтюо@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Ресстровый номер: 1334 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Опенщика Полис обязательного страхования ответственности Опенщика Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433- 059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г. Образование Оценщика Филлом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан
	 Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11C от 15 июля 2011 г.

- Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.
- Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года.
- Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года.
- Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

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

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

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

• Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

• Отсутствуют.

Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OKEC ®

Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

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

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.

OKEC ®

№800-105-20-0920-02 Отчет об оценке

> ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Глава 3

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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, персональными, непредвзятыми, являются 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 произошедшими в результате анализа, мнений или событиями, содержащихся в отчете.

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

Настоящим 000 «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)

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Оценщик

Генеральный директор OOO «ОКБС»

/Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

18 сентября 2020 года

№800-105-20-0920-02 Отчет об оценке

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Глава 4

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

ОЦЕНОЧНОЙ СТАНДАРТЫ 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ **ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщикамичленами СРО:

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

Отчет об оценке

№800-105-20-0920-02

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Глава 4

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года 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), 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 (ΦCO) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия « справедлива стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

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

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

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

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

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Реквизиты документа	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	08.09.2020 № 99/2020/346809707	5
2	Выписка из ЕГРН	08.09.2020 № 99/2020/346766728	5
3	Выписка из ЕГРН	08.09.2020 № 99/2020/346771797	5
4	Выписка из ЕГРН	08.09.2020 № 99/2020/346785039	5
5	Выписка из ЕГРН	08.09.2020 № 99/2020/346803801	5
6	Выписка из ЕГРН	08.09.2020 № 99/2020/346806614	19
*		ИТОГО	44

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.²

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

5.3 Обременения оцениваемых прав

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

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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.

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

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

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

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

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

Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

5.4 Фотографии объекта оценки



Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок



Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок



ОКБС ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок



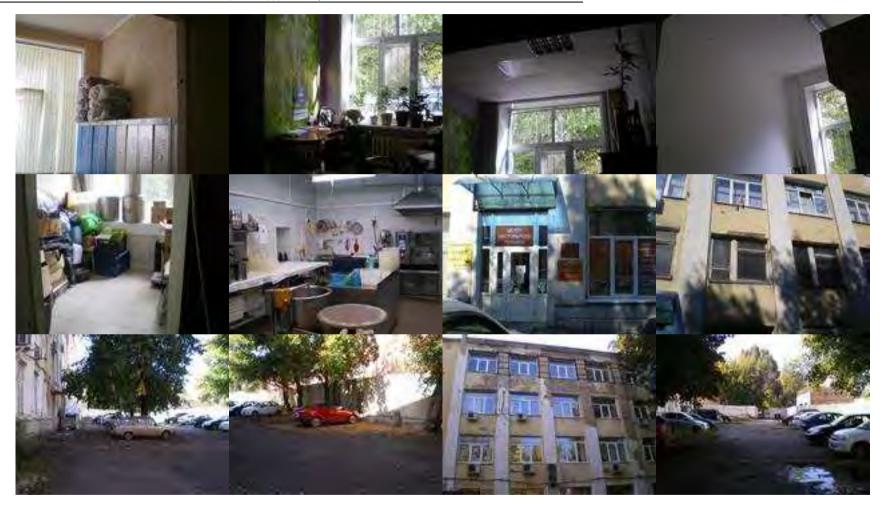
ОКБС ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок



ОКБС ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок



Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Состояние отделки
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346809707	Требует косметического ремонта
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346766728	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346771797	Требует косметического ремонта
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346785039	Требует косметического ремонта
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	08.09.2020 № 99/2020/346803801	Требует косметического ремонта

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

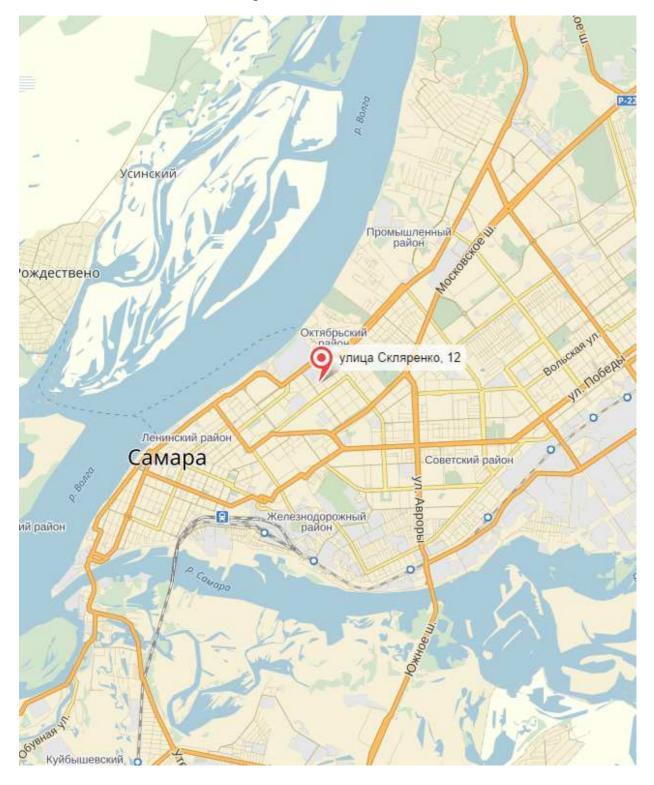
6	Земельный участок	63:01:0622001:218	Установлено	3 013,00	855,69	Земельный участок	08.09.2020 №	-
	(Доля в праве		относительно				99/2020/346806614	
	284/1000)		ориентира,					
			расположенного в					
			границах участка.					
			Почтовый адрес					
			ориентира:					
			Самарская область,					
			г. Самара,					
			Октябрьский р-н, ул.					
			Скляренко,					
			д. 12					

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

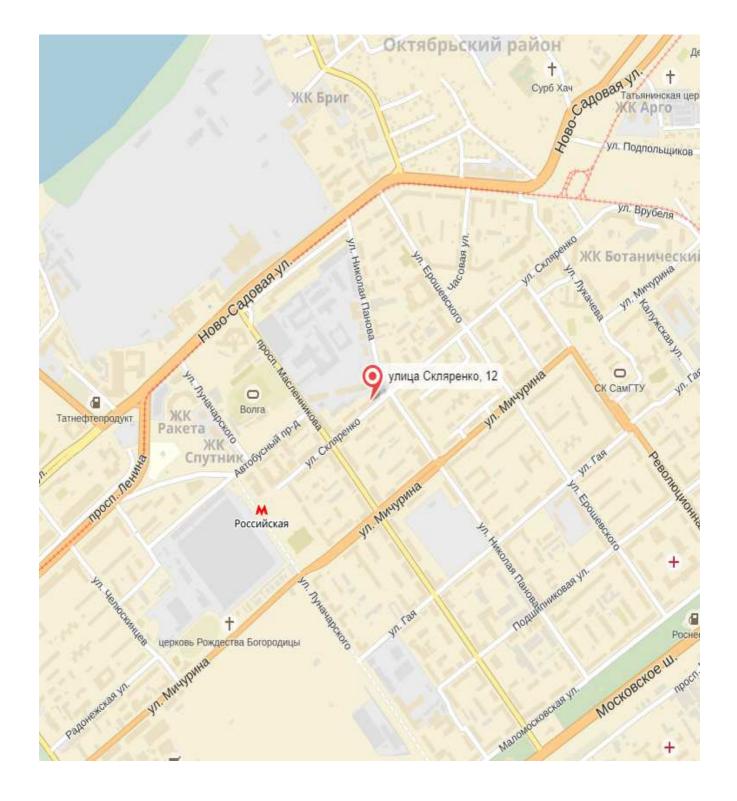
5.5.1 Местоположение на карте



Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок



Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваема я площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346809707	8 054 620,72
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346766728	10 487 543,31
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346771797	6 950 728,93
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	08.09.2020 № 99/2020/346785039	13 788 289,20
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	08.09.2020 № 99/2020/346803801	4 366 786,47

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	08.09.2020 № 99/2020/346806614	3 755 606,89
	Итого:			1 664,20				47 403 575,52

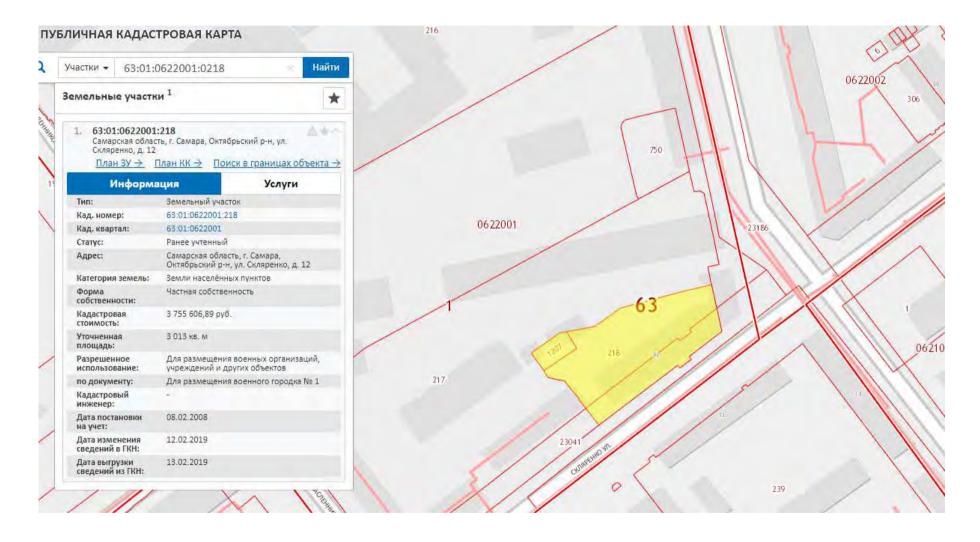
Источник информации: https://rosreestr.ru/wps/portal/

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.



Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

5.5.3 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

В первую очередь отметим, что 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%.



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.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6

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

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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
1 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,	564	-26,5%	-28,1%
тыс. шт.			
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

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6

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

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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 продолжаются умеренные темпы роста объемов производства (за І 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.

		Справочно:
	Январь-май	Январь-май
Показатель	2020 r.	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:

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6

Объект оценки:

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

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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%
Информация и связь	+131,5	

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.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.



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 несущественно 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 rr.
----------	-------------	-----------	---------------

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%.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

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

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6

Объект оценки:

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

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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 уменьшения объема экспортных поставок И 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

II кв. 2020 г.	IП 2020 г.	Справочно: IП 2019 г.	IП 2020 / IП 2019, %
0,6	22,3	43,4	-48,5%
14,3	46,3	86,4	-45,4%
67,9	156,1	204,0	-23,5%
53,6	109,8	117,7	-6,7%
-2,1	-8,8	-15,0	-41,3%
-0,1	-0,9	-1,3	-30,8%
-10,2	-11,8	-23,1	-48,9%
	0,6 14,3 67,9 53,6 -2,1 -0,1	0,6 22,3 14,3 46,3 67,9 156,1 53,6 109,8 -2,1 -8,8 -0,1 -0,9	II кв. 2020 г. IП 2020 г. IП 2019 г. 0,6 22,3 43,4 14,3 46,3 86,4 67,9 156,1 204,0 53,6 109,8 117,7 -2,1 -8,8 -15,0 -0,1 -0,9 -1,3

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 январечюне 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.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

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

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

Показатель			Справочно:	III 2020 /
	II кв. 2020 г.	П 2020 г.	П 2019 г.	П 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 до	пл. 483,678	477,229	-1,3%
Объем золотовалютных резервог млрд долл.	в ЦБ, 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 І полугодия 2020 года промышленное производство сократилось на 3,5%;

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6

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

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадь общей площадью 3 013,00 кв.м.

- 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 пришлась 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 І 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/

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

лава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

6.2 Актуальный прогноз на 01.06.2020 г., экономика, недвижимость.

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРОГНОЗ

- Официальный прогноз более пессимистичен, чем прогноз от Oxford Economics. Последний, при следующей ревизии, скорее всего, будет приведен в соответствие с официальным.
- Низкие темпы восстановления в 2021 и 2022 гг. означают, что значительного стимулирования экономики не предусматривается.
- Рынок услуг будет восстанавливаться до 2024 г.
- Несмотря на, казалось бы, незначительный статистический рост безработицы в 2020 г. возвращения к уровням 2019 г. не ожидается в течение 5 лет.
- Круглая цифра инфляции означает, что правительство будет придерживаться политики таргетирования инфляции.

Основные параметры макропрогноза до конца 2023 года

	2019	2020	2021	2022	2023
Реальный (сектор				
ВВП, % год к году	1,3	-5	2,8	3	3,1
млрд руб.	110046	103346	111606	121118	130373
Инфляция на конец года, % год к году	3	4	4	4	4
Промышленное производство, % год к году	2,3	5,4	3,3	3,3	3,4
инвестиции в основоной калитал, % год к году	1,7	-12	4,9	5,6	5,7
доля инвестий в ВВП, %	20,6	20,1	20,7	21,1	21,7
Потребительс	кий спрос				
Оборот розничной торговли, % год к году	1,9	-5,2	4	3,2	2,8
Объемы платных услуг населению, % год к году	-0.9	-10	5,6	3,3	3
Рынок т	руда				
Реальная заработная плата, % год к году	2,9	-3,9	3,1	2	2,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % год к году	7	-3,8	2,8	2	2.6
численность занятых, млн чел.	71,9	71,1	71,7	72,3	72,9
безработица, %	4,6	5,7	5,4	4,9	4.7
Платежный	балано				
Экспорт товаров, \$ млрд	419	268	301	360	400
Ампорт товаров, S млрд	254	200	227	256	280
Счет текущих операций, \$ млрд	65	9	10	27	35
% BBП	3,8	0,7	0,7	1,7	7,9
Внешнеэкономические условия	(среднег	одовое з	начение)		
Курс \$/руб.	64,7	72,6	74.7	73,3	72,1
Курс евро/\$	1,12	1,09	1,09	1,1	1,12
Цена на нефть Urals, \$/барр.	63,8	31,1	35,4	42,2	45,6

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Прогноз

2020 – НАЧАЛО КОНСЕРВАТИВНОГО ЦИКЛА

Фокус на устойчивость экономики и отдельных компаний. Снижение эффективности и конкурентоспособности, дальнейшее сжатие потребления и стагнация доходов.

В 2020 г. начинается новый экономический цикл. Прошлый цикл длился с 2015 по 2019 гг. и карактеризовался переходом от экономики потребления к инвестиционной экономике. По многим показателям, в особенности касающимся потребления, Россия так и не вернулась к уровням 2013-2014 гг.

Новая пятилетка будет, скорее всего, самой консервативной за всю новейшую историю. С точки зрения стратегии развития — это будет «экономика устойчивости». Об этом говорит и жёсткая бюджетная политика, и крайне ограниченные стимулирующие меры, и стратегия таргетирования инфляции.

В предыдущем цикле среднегодовой рост экономики составил 0,8%. В новом официальном прогнозе среднегодовой рост ожидается на уровне 0,97%.

Несмотря на скромные темпы роста экономики, для коммерческой недвижимости этот цикл будет более благоприятным, чем для других отраслей. Экономика устойчивости предполагает создание избыточного запаса прочности ценой потери эффективности. В том числе это касается и площадей.

Тенденции консервативного цикла:

- Реконструкция и замещение устаревших офисных зданий.
- Реконцепция торговых объектов.
- Спрос на инвестиционный продукт со стороны рантье.
- Новые форматы, ориентированные на консервативную экономику: отраслевые кластеры, специальные территории.
- Спрос на сервисы для здоровья и медицинские услуги.

Консервативный цикл, несмотря на низкие темпы роста экономики, будет благоприятным для коммерческой недвижимости.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Офисные индикаторы по состоянию на 01.06.2020



Источник: Cushman & Wakefield

Более подробную информацию можно найти <u>по ссылке</u>

CUSHMAN & WAKEFIELD | #TRENDSRADAR 01.06.2020

Офисная недвижимость

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ И ПРОГНОЗ

За прошедшие 2 недели стал очевидным спад бизнесактивности в карантинный период. Объем сделок впервые с начала года показал отрицательную динамику. Ряд прогнозных значений был пересмотрен.

За период с начала года по состоянию на 01.06.2020:

- Новое строительство осталось на уровне 89,5 тыс. кв. м. Прогноз по данному показателю был скорректирован. Мы ожидаем ввода в эксплуатацию 195 тыс. кв. м площадей класса А и В в 2020 г.
- Рост средневзвешенной ставки аренды в рублевом эквиваленте составил 5,4%. Темп прироста продолжает замедляться. Компании урезают свои расходы и ищут более дешевое предложение. Мы ожидаем, что доля сделок, заключенных в объектах класса В, будет расти. Прогнозное значение ставки аренды на 2020 год было снижено на 3,6% относительно прогноза от января 2020 г. и составляет 19 683 руб./кв. м/год.
- Объем сделок, заключенных с начала года, меньше аналогичного показателя 2019 года на 7%. 76% заключенных с начала года сделок пришлось на январь-март 2020 г., что поддерживало положительную динамику показателя. Однако уже в мае 2020 г. снижение бизнес-активности стало очевидным. Прогноз объема сделок по итогам года был скорректирован вниз и составляет 1,53 млн. кв. м.
- Уровень вакансии продолжает расти: 27.04.2020 прирост составлял 0,6 п.п., а 13.05.2020 г. 0,7 п.п. Ввиду оптимизации компаниями занимаемых площадей происходит увеличение предложения офисных блоков. Мы ожидаем дальнейшего роста показателя. Уровень вакансии на конец 2020 г. составит 11,7%.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Складская недвижимость

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ И ПРОГНОЗ

Активность в сегменте складской недвижимости наблюдается как со стороны арендаторов, так и со стороны девелоперов.



ПРОГНОЗ НА ДЕКАБРЬ 2020Г.

Показатель	Прогноз от 20.01.2020	Прогноз от 29.05.2020
Новое строительство, тыс. кв. м	950	550
Средневзвешенная ставка аренды, руб. / кв. м / год	4 000	4 000
Уровень вакантных площадей, %	3,0	2,8
Сделки по покупке и аренде, тыс. кв. м	1300	900

Источник: Cushman & Wakefield

Источник: http://cwrussia.ru/



ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

- Восстановление бизнес-активности приведет к генерации дополнительных денежных потоков. Возобновление работы существенной части бизнесов в Москве приведет к снижению напряженности относительно платежеспособности арендаторов, не имеющих онлайн-продаж.
- Активность по покупке и аренде складских площадей продолжает восстанавливаться, что говорит о постепенной адаптации рынка к изменившимся условиям. Помимо продуктовых и онлайн ритейлеров, мы отмечаем возросший спрос со стороны логистических компаний, а также увеличение спроса на производственные мощности высокой степени готовности.
- О восстановлении рынка складской недвижимости также говорит ряд сделок по приобретению участков земли крупными девелоперами для реализации проектов. При этом сделки по приобретению земли наблюдаются не только в Московском регионе, но и в остальных регионах России.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

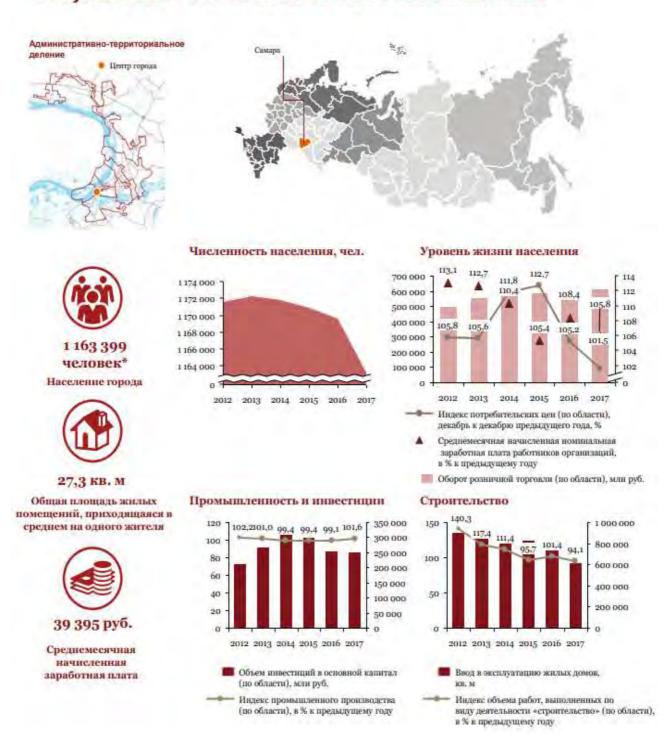
Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

Социально-экономическое положение



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

Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

6.3 Определение сегмента рынка объектов оценки

Объект оценки:

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

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

Сегментирование рынка недвижимости

Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

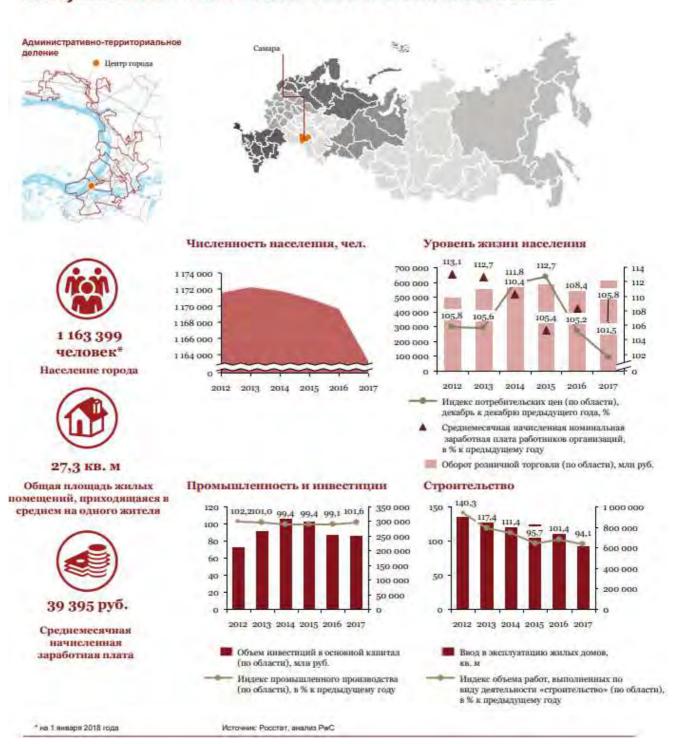
А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

6.4 Анализ рынка объекта оценки

Социально-экономическое положение



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

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Аренда офисных площадей: всеобщая стагнация и старт от 200 рублей

Дешево:

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

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

Дорого:

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

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

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

В среднем:

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

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

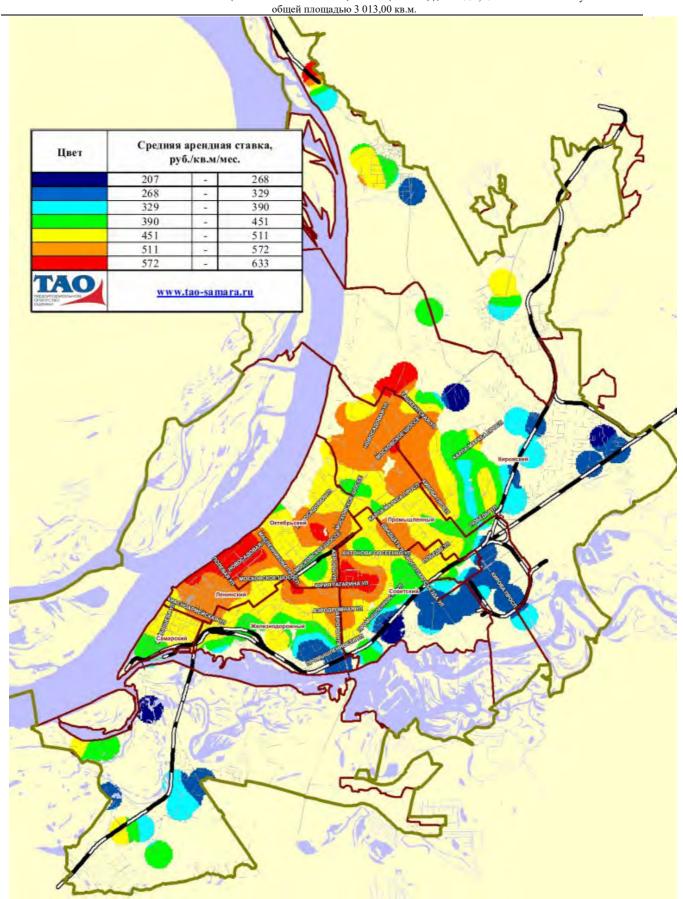
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Клиент:

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6

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

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок



OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6

Объект оценки:

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

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Продажа офисных площадей: мало объектов с минимальным ценником и много

Дешево:

объектов по средней цене

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

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

Дорого:

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

В среднем:

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

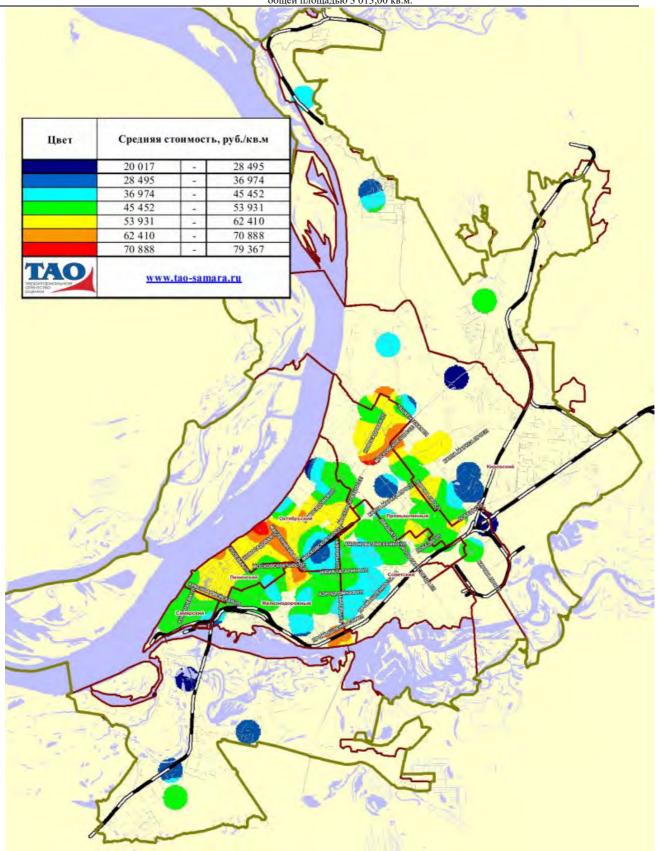
Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.



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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

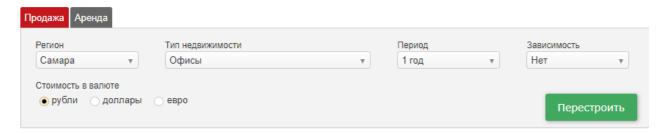
Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.



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



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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

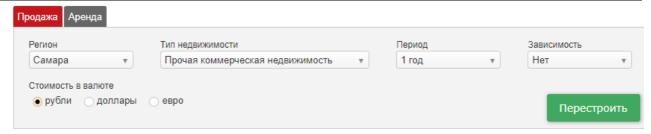
Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

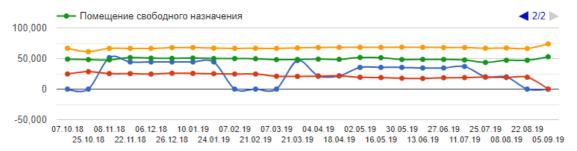
А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.



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



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

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

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 «Міlimon Family», рестораторы Станислав Горчаков и Александр Терентьев, а вместе с

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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 «Міlіmon 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/

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6

Объект оценки:

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

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

6.4.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

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

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

№,	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
п./п.						
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсеенко, 44Б	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Авроры, 181	Самарская область, Самара, Лесная ул., 7	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
8	Площадь, кв.м.	935,00	121,00	344,00	414,00	284,00
9	Стоимость, руб.	47 000 000,00	5 800 000,00	15 000 000,00	19 900 000,00	14 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	50 267,38	47 933,88	43 604,65	48 067,63	51 056,34
11	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС

ОКБС®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

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

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	41 889,48	47 933,88	43 604,65	40 056,36	42 546,95
13	Этаж расположения	1	9	5	4	4,5
14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)			
15	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/com mercial/225788955/	https://samara.cian.ru/sale/c ommercial/238438282/	https://samara.cian.ru/sale/co mmercial/229331852/	https://www.avito.ru/samar a/kommercheskaya_nedviz himost/ofisnoe_pomescheni e_v_tsentre_goroda_414_m 1973870950	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_284_m_361289371

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

6.4.4 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 43 000 руб. за один квадратный метр до 51 000 руб. за один квадратный метр для помещений офисного назначения.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ Глава 7

ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

Глава 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

Глава 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

№800-105-20-0920-02 Отчет об оценке

> МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ Глава 8

> > ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 3 013,00 кв.м.

МЕТОДОЛОГИЯ СТОИМОСТИ **НЕДВИЖИМОСТИ**

РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1 Общие понятия и определения

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

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

Полное право собственности

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Имущество (активы)

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

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

Движимое имущество

Основные активы

оценки.)

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

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

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

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

Цена

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)

Стоимость

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

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Физический износ (обесценение)

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

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

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

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

OKEC ®	Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»					
	Отчет об оценке №800-105-20-0920-02					
	Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ					
	Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.					
	рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его					
	стоимости, не меньше затрат не устранение износа.					
	(Международные стандарты оценки).					
Неустранимое	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо					

обесценение

устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (Международные стандарты оценки).

8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

8.2.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

8.2.3 Затратный подход

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

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

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

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 9 Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером:

63:01:0622001:405

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

9 Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером: 63:01:0622001:405

По результатам проведенного осмотра Нежилое помещения с кадастровыми номерами 63:01:0622001:405 представляет собой коридоры и санузлы, другие места общего пользования некоммерческого характера. Собственник не имеет возможности использовать нежилые помещение с коммерческими целями, существует только необходимость ухода за ним.

Ввиду наличия существенных ограничений по использованию объекта оценки, в том числе невозможностью их использования в коммерческих целях, Оценщик счел необходимым ввести специальное допущение, что убытки, приходящиеся на особенности фактического использования оцениваемых объектов сопоставимы с убытками от публичного сервитута.

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

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

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

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

- фактическое использование 100% площади объектов оценки коридор, санузел и другие места общего пользования некоммерческого характера;
- собственник не имеет возможности использовать объект с коммерческими целями, существует только необходимость ухода за ним;
- по фактическому использованию объект используется арендаторами и собственниками постоянно;
- фактическое использование препятствует совершению сделок с объектом, так как он являются неотъемлемой частью единого, а также не представляют интереса для потенциальных покупателей на рынке, так как фактически не может использоваться с коммерческими целями.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 9 Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером:

63:01:0622001:405

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 9 Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером:

63:01:0622001:405

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Факторы убытка/	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
Уровень убытка	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
	значительное ограничение при совершении сделок				как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	0	0	4
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	400,00%
Итого			400,00%		
Количество факторов			4		
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки			100,00%		

Источник информации: расчет Оценщика

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 9 Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером:

63:01:0622001:405

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе.

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

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

Расчет стоимости Нежилого помещения с кадастровым номером 63:01:0622001:405 по сравнительному и доходному подходам не производится из-за невозможности коммерческого использования и отсутствия на рынке недвижимости объектов аналогов помещений данного типа.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ Глава 10

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

10.1 Объекты-аналоги – помещения офисного назначения

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсеенко, 44Б	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Авроры, 181	Самарская область, Самара, Лесная ул., 7	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
8	Площадь, кв.м.	935,00	121,00	344,00	414,00	284,00
9	Стоимость, руб.	47 000 000,00	5 800 000,00	15 000 000,00	19 900 000,00	14 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	50 267,38	47 933,88	43 604,65	48 067,63	51 056,34
11	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	41 889,48	47 933,88	43 604,65	40 056,36	42 546,95
13	Этаж расположения	1	9	5	4	4,5
14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
15	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/com mercial/225788955/	https://samara.cian.ru/sale/c ommercial/238438282/	https://samara.cian.ru/sale/co mmercial/229331852/	https://www.avito.ru/samar a/kommercheskaya_nedviz himost/ofisnoe_pomescheni e_v_tsentre_goroda_414_m	https://www.avito.ru/samara/ kommercheskaya_nedvizhim ost/ofisnoe_pomeschenie_28 4_m_361289371
					_1973870950	

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

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.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 7,1-12,9% в меньшую сторону.

Таблица 105

Класс объектов	Акт	ивный рыно	Ж
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предл	тожений объе		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов A, B)	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% как среднее значение.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

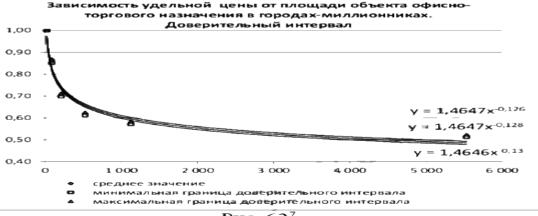
Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога.

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в сопоставимых по развитости инфраструктуры, престижности, удаленности районах города (центральная часть города), а так же на основании проведенного Оценщиком анализа, показывающего единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины в результате чего введение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 62, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:



PHC. 627

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.62.

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

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 93 корректировка составляет:

Таблища 93

цены оф	исно-торговых		ана	лог	
объектов		требует капиталь- ного ремонта	требует космети- ческого ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0.80	0.80	0.65
	требует косметического ремонта	1.06	1,00	0.85	0,69
	среднее состояние	1.25	1.18	1,00	0.81
	отделка "люкс"	1,54	1.46	1,23	1,00

Источник информации: «Справочника оценцика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 93

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Корректировка на этаж расположения объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от этажа расположения объекта оценки. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 73 корректировка составляет:

Таблища 73

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)								
			ана	лог				
Этаж расг	положения	1 этаж	2 этаж и	цоколь	подвал			
			выше					
объект	1 этаж	1,00	1.15	1,29	1,45			
оценки								
	2 этаж и	0.87	1,00	1,12	1,26			
	выше							
	цоколь	0.78	0,89	1,00	1,12			
			l					
	подвал	0.69	0.79	0.89	1,00			

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 73

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:408

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсеенко, 44Б	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Авроры, 181	Самарская область, Самара, Лесная ул., 7	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		47 000 000	5 800 000	15 000 000	19 900 000	14 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	269,30	935,00	121,00	344,00	414,00	284,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		50 267,38	47 933,88	43 604,65	48 067,63	51 056,34
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		41 889,48	47 933,88	43 604,65	40 056,36	42 546,95
5	Среднее значение, руб./кв.м		43 206,26				
	Коэффициент вариации		6,81%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 889,48	47 933,88	43 604,65	40 056,36	42 546,95
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ Глава 10

ПОДХОДОМ

	Корректировка ед. цены		-4 188,95	-4 793,39	-4 360,47	-4 005,64	-4 254,70
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	43 140,49	39 244,18	36 050,72	38 292,25
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	43 140,49	39 244,18	36 050,72	38 292,25
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	43 140,49	39 244,18	36 050,72	38 292,25
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова- Овсеенко, 44Б	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Авроры, 181	Самарская область, Самара, Лесная ул., 7	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
	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		37 700,50	43 140,50	39 244,20	36 050,70	38 292,30
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ Глава 10

подходом

	Скорректированная ед. цена		37 700,50	43 140,50	39 244,20	36 050,70	38 292,30
12	Площадь, кв.м	269,30	935,0	121,0	344,0	414,0	284,0
	свободный член	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647
	степень	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у	0,7156	0,6102	0,7928	0,6935	0,6773	0,7108
	Корректировка		17,27%	-9,74%	3,19%	5,65%	0,68%
	Корректировка ед. цены		6 510,88	-4 201,88	1 251,89	2 036,86	260,39
	Скорректированная ед. цена		44 211,38	38 938,62	40 496,09	38 087,56	38 552,69
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Корректировка ед. цены		-6 631,71	-5 840,79	-6 074,41	-5 713,13	-5 782,90
	Скорректированная ед. цена		37 579,67	33 097,83	34 421,68	32 374,43	32 769,79
14	Этаж расположения	1	1	9	5	4	4,5
	Корректировка		0,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	4 964,67	5 163,25	4 856,16	4 915,47
	Скорректированная ед. цен	a	37 579,67	38 062,50	39 584,93	37 230,59	37 685,26
	Среднее значение, руб./кв.м		38 028,59				
15	Коэффициент вариации		2,42%				
16	Число внесенных корректировок	19,00	3	4	4	4	4

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-4 309,8	-9 871,4	-4 019,7	-2 825,8	-4 861,7
18	Относительная величина внесенных корректировок		-8,57%	-20,59%	-9,22%	-5,88%	-9,52%
		1,00	0,158	0,211	0,211	0,211	0,211
		25,29	6,329	4,739	4,739	4,739	4,739
19	Удельный вес	1,00	0,250	0,187	0,187	0,187	0,187
20	Удельная стоимость		9 394,92	7 117,69	7 402,38	6 962,12	7 047,14
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	37 924,25					

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:410

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсеенко, 44Б	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Авроры, 181	Самарская область, Самара, Лесная ул., 7	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		47 000 000	5 800 000	15 000 000	19 900 000	14 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	461,50	935,00	121,00	344,00	414,00	284,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		50 267,38	47 933,88	43 604,65	48 067,63	51 056,34
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		41 889,48	47 933,88	43 604,65	40 056,36	42 546,95
5	Среднее значение, руб./кв.м		43 206,26				
	Коэффициент вариации		6,81%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 889,48	47 933,88	43 604,65	40 056,36	42 546,95
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

	Корректировка ед. цены		-4 188,95	-4 793,39	-4 360,47	-4 005,64	-4 254,70
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	43 140,49	39 244,18	36 050,72	38 292,25
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	43 140,49	39 244,18	36 050,72	38 292,25
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	43 140,49	39 244,18	36 050,72	38 292,25
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова- Овсеенко, 44Б	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Авроры, 181	Самарская область, Самара, Лесная ул., 7	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
	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		37 700,50	43 140,50	39 244,20	36 050,70	38 292,30
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

	Скорректированная ед. цена		37 700,50	43 140,50	39 244,20	36 050,70	38 292,30
12	Площадь, кв.м	461,50	935,0	121,0	344,0	414,0	284,0
	свободный член	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647
	степень	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у	0,6679	0,6102	0,7928	0,6935	0,6773	0,7108
	Корректировка		9,46%	-15,75%	-3,69%	-1,39%	-6,04%
	Корректировка ед. цены		3 566,47	-6 794,63	-1 448,11	-501,10	-2 312,85
	Скорректированная ед. цена		41 266,97	36 345,87	37 796,09	35 549,60	35 979,45
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)					
	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		41 266,97	36 345,87	37 796,09	35 549,60	35 979,45
14	Этаж расположения	4	1	9	5	4	4,5
	Корректировка		-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		-5 364,71	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена	a	35 902,26	36 345,87	37 796,09	35 549,60	35 979,45
	Среднее значение, руб./кв.м		36 314,65				
15	Коэффициент вариации		2,41%				
16	Число внесенных корректировок	11,00	3	2	2	2	2

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-5 987,2	-11 588,0	-5 808,6	-4 506,8	-6 567,5
18	Относительная величина внесенных корректировок		-11,91%	-24,17%	-13,32%	-9,38%	-12,86%
		1,00	0,273	0,182	0,182	0,182	0,182
		25,64	3,663	5,495	5,495	5,495	5,495
19	Удельный вес	1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
20	Удельная стоимость		5 134,02	7 778,02	8 088,36	7 607,61	7 699,60
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	36 307,61					

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:413

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова- Овсеенко, 44Б	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Авроры, 181	Самарская область, Самара, Лесная ул., 7	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		47 000 000	5 800 000	15 000 000	19 900 000	14 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	270,50	935,00	121,00	344,00	414,00	284,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		50 267,38	47 933,88	43 604,65	48 067,63	51 056,34
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		41 889,48	47 933,88	43 604,65	40 056,36	42 546,95
5	Среднее значение, руб./кв.м		43 206,26				
	Коэффициент вариации		6,81%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 889,48	47 933,88	43 604,65	40 056,36	42 546,95
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-4 188,95	-4 793,39	-4 360,47	-4 005,64	-4 254,70

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

	Скорректированная ед. цена		37 700,53	43 140,49	39 244,18	36 050,72	38 292,25
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	43 140,49	39 244,18	36 050,72	38 292,25
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	43 140,49	39 244,18	36 050,72	38 292,25
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова- Овсеенко, 44Б	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Авроры, 181	Самарская область, Самара, Лесная ул., 7	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
	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		37 700,50	43 140,50	39 244,20	36 050,70	38 292,30
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,50	43 140,50	39 244,20	36 050,70	38 292,30

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

12	Площадь, кв.м	270,50	935,0	121,0	344,0	414,0	284,0
	свободный член	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647
	степень	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у	0,7152	0,6102	0,7928	0,6935	0,6773	0,7108
	Корректировка		17,21%	-9,79%	3,13%	5,60%	0,62%
	Корректировка ед. цены		6 488,26	-4 223,45	1 228,34	2 018,84	237,41
	Скорректированная ед. цена		44 188,76	38 917,05	40 472,54	38 069,54	38 529,71
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Корректировка ед. цены		-6 628,31	-5 837,56	-6 070,88	-5 710,43	-5 779,46
	Скорректированная ед. цена		37 560,45	33 079,49	34 401,66	32 359,11	32 750,25
14	Этаж расположения	2	1	9	5	4	4,5
	Корректировка		-13,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		-4 882,86	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цен	a	32 677,59	33 079,49	34 401,66	32 359,11	32 750,25
	Среднее значение, руб./кв.м		33 053,62				
15	Коэффициент вариации		2,41%				
16	Число внесенных корректировок	16,00	4	3	3	3	3
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-9 211,9	-14 854,4	-9 203,0	-7 697,3	-9 796,7

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

18	Относительная величина внесенных корректировок		-18,33%	-30,99%	-21,11%	-16,01%	-19,19%
		1,00	0,250	0,188	0,188	0,188	0,188
		25,28	4,000	5,319	5,319	5,319	5,319
19	Удельный вес	1,00	0,158	0,210	0,210	0,210	0,210
20	Удельная стоимость		5 163,06	6 946,69	7 224,35	6 795,41	6 877,55
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	33 007,06					

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

10.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:412

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова- Овсеенко, 44Б	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Авроры, 181	Самарская область, Самара, Лесная ул., 7	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		47 000 000	5 800 000	15 000 000	19 900 000	14 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	541,30	935,00	121,00	344,00	414,00	284,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		50 267,38	47 933,88	43 604,65	48 067,63	51 056,34
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		41 889,48	47 933,88	43 604,65	40 056,36	42 546,95
5	Среднее значение, руб./кв.м		43 206,26				
	Коэффициент вариации		6,81%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 889,48	47 933,88	43 604,65	40 056,36	42 546,95
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-4 188,95	-4 793,39	-4 360,47	-4 005,64	-4 254,70

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

	Скорректированная ед. цена		37 700,53	43 140,49	39 244,18	36 050,72	38 292,25
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	43 140,49	39 244,18	36 050,72	38 292,25
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,53	43 140,49	39 244,18	36 050,72	38 292,25
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова- Овсеенко, 44Б	Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Авроры, 181	Самарская область, Самара, Лесная ул., 7	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
	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		37 700,50	43 140,50	39 244,20	36 050,70	38 292,30
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 700,50	43 140,50	39 244,20	36 050,70	38 292,30

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

12	Площадь, кв.м	541,30	935,0	121,0	344,0	414,0	284,0
	свободный член	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647	1,4647
	степень	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280	-0,1280
	у	0,6544	0,6102	0,7928	0,6935	0,6773	0,7108
	Корректировка		7,24%	-17,46%	-5,64%	-3,38%	-7,93%
	Корректировка ед. цены		2 729,52	-7 532,33	-2 213,37	-1 218,51	-3 036,58
	Скорректированная ед. цена		40 430,02	35 608,17	37 030,83	34 832,19	35 255,72
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Корректировка ед. цены		-6 064,50	-5 341,23	-5 554,62	-5 224,83	-5 288,36
	Скорректированная ед. цена		34 365,52	30 266,94	31 476,21	29 607,36	29 967,36
14	Этаж расположения	подвал	1	9	5	4	4,5
	Корректировка		-31,00%	0,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-10 653,31	0,00	-6 610,00	-6 217,55	-6 293,15
	Скорректированная ед. цен	a	23 712,21	30 266,94	24 866,21	23 389,81	23 674,21
	Среднее значение, руб./кв.м		25 181,88				
15	Коэффициент вариации		11,51%			_	
16	Число внесенных корректировок	19,00	4	3	4	4	4
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-18 177,3	-17 666,9	-18 738,4	-16 666,6	-18 872,7

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

18	Относительная величина внесенных корректировок		-36,16%	-36,86%	-42,97%	-34,67%	-36,96%
		1,00	0,211	0,158	0,211	0,211	0,211
		25,29	4,739	6,329	4,739	4,739	4,739
19	Удельный вес	1,00	0,187	0,250	0,187	0,187	0,187
20	Удельная стоимость		4 434,18	7 566,74	4 649,98	4 373,89	4 427,08
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	25 451,87					

Kinchi. 000 (5 K III OMCDI) J. J. J. JIII & Pentinan (Tepasau Tentinan

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

10.2.5 Стоимость земельного участка

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

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

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними Учитывая эту юридическую взаимосвязь участники рынка (покупатели продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки.

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

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

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекций квартал

Nº	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,23	0,17
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в.т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,39	0,25
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,22	0,16

Источник информации: портал СтатРиелт (statrielt.ru)

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

10.2.6 Расчет стоимости объектов оценки

№ п/ п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н4	269,30	37 924,25	10 213 000,53
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12	461,50	36 307,61	16 755 962,02
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5	270,50	33 007,06	8 928 409,73
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1	541,30	25 451,87	13 777 097,23
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н3	121,60	-	1,00
						49 674 470,51
	Поня отонмости зама	HI HODO VHOOTING D OTOW	мости комплекса недви	MALIN O O TH		0,17

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ Глава 10

подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	3 013,00	0,2840	855,69	8 444 659,99

Источник информации: расчет Оценщика

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ Глава 10

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

10.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/ п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н4	269,30	37 924,25	269,30	10 213 000,53
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12	461,50	36 307,61	461,50	16 755 962,02
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5	270,50	33 007,06	270,50	8 928 409,73
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1	541,30	25 451,87	541,30	13 777 097,23
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н3	121,60	-	100,04	1,00
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	8 128,56	855,69	8 444 659,99
	Итого:						58 119 130,50

Источник информации: расчет Оценщика

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 сентября 2020 года без НДС составляет:

58 119 130,50 руб. (Пятьдесят восемь миллионов сто девятнадцать тысяч сто тридцать рублей пятьдесят копеек)

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11 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 ($\Pi B \mathcal{A}$) – 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 (4OД) — 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:

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 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 Октябрьский, ул. Ерошевского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4c2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Георгия Митерева, 9к3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 23Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Авроры, 150/1
8	Площадь, кв.м.	574,00	321,50	800,00	975,00	700,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	4 800,00	7 200,00	6 000,00	7 200,00	7 080,00
10	Система налогообложения	УСН	Включен НДС	УСН	Включен НДС	УСН
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	4 800,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	7 080,00
12	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены ком. услуги	Базовая ставка
13	Этаж расположения	3	1	7	2	1
14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
15	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/co mmercial/229842124/	https://samara.cian.ru/rent/com mercial/219832360/	https://samara.cian.ru/rent/com mercial/235302040/	https://samara.cian.ru/rent/com mercial/226088124/	https://samara.cian.ru/rent/com mercial/217430258/
----	--------------------	---	---	---	---	---

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

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11.2 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.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105 корректировка составляет, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 6,4-11,4% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит минус 8,9% как среднее значение.

Арендные	ставки объе	ктов	
1. Высококлассные 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.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Корректировка на местоположение объекта

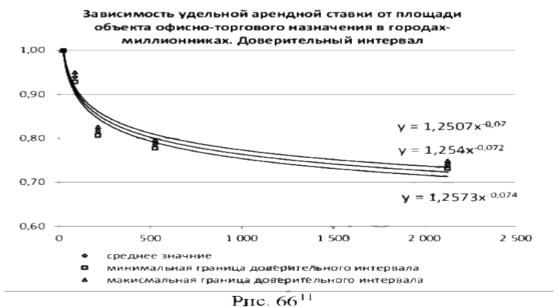
Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога.

Ставки аренды на площади могут значительно различаться в зависимости от местоположения, которое определяется характером окружающей застройки, престижностью района и другими факторами. Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в сопоставимых по развитости инфраструктуры, престижности, удаленности районах города (центральная часть города), а так же на основании проведенного Оценщиком анализа, показывающего единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины в результате чего введение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 66, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:



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

ОКБС®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

подход», рис.66.

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 м² в зависимости от состояния объекта оценки.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 94 корректировка составляет:

Табліша 94

арендны	е ставки офионо-	аналог				
торговых	объектов	требует капиталь- ного ремонта	требует космети- ческого 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, Офисно – торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 94

ОКБС®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Корректировка на этаж расположения объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от этажа расположения объекта оценки. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 74 корректировка составляет:

			Т	аблица 74
города с ч (кроме г. Москва и		ью более 1 і етербург) (а		тавки)
			лог	
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж и	цоколь	подвал

			ана	лог	
Этаж расг	положения	1 этаж	2 этаж и	цоколь	подвал
			выше		
объект оценки	1 этаж	1,00	1.08	1,23	1,41
-	2 этаж и выше	0.92	1,00	1,14	1,31
	цоколь	0.81	0.88	1,00	1,15
	подвал	0.71	0.77	0.87	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 74

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Корректировка на состав арендной ставки

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

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

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

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

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

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

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

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

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

- СЭС и дезинфекция;
- содержание лифтов;
- текущий ремонт и работа с арендаторами.

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

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

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

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:408

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4c2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Георгия Митерева, 9к3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 23Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Авроры, 150/1
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800	7 200	6 000	7 200	7 080
3	Площадь объекта, кв.м	269,30	574,00	321,50	800,00	975,00	700,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800,00	7 200,00	6 000,00	7 200,00	7 080,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 800,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	7 080,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены ком. услуги	Базовая ставка
	Доля коммунальных расх	содов	0,00	0,00	0,00	480,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м	без НДС	4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 520,00	7 080,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		5 880,00				
	Коэффициент вариации		14,14%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 520,00	7 080,00

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%
	Корректировка ед. цены		-427,20	-534,00	-534,00	-491,28	-630,12
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,72	6 449,88
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,72	6 449,88
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,72	6 449,88
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4c2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Георгия Митерева, 9к3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 23Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Авроры, 150/1
	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		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,70	6 449,90
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,70	6 449,90
12	Площадь, кв.м	269,30	574,0	321,5	800,0	975,0	700,0
	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	у	0,8381	0,7937	0,8275	0,7750	0,7640	0,7824
	Корректировка		5,59%	1,28%	8,14%	9,70%	7,12%
	Корректировка ед. цены		244,44	69,96	444,93	487,78	459,23
	Скорректированная ед. цена		4 617,24	5 535,96	5 910,93	5 516,48	6 909,13
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		-554,07	-664,32	-709,31	-661,98	-829,10
	Скорректированная ед. цена		4 063,17	4 871,64	5 201,62	4 854,50	6 080,03
16	Этаж расположения	1	3	1	7	2	1
	Корректировка		8,00%	0,00%	8,00%	8,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		325,05	0,00	416,13	388,36	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 388,22	4 871,64	5 617,75	5 242,86	6 080,03
	Среднее значение, руб./кв.м		5 240,10				
14	Коэффициент вариации		12,48%				
15	Число внесенных корректировок	18,00	4	3	4	4	3

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-411,8	-1 128,4	-382,3	-277,1	-1 000,0
17	Относительная величина внесенных корректировок		-8,58%	-15,67%	-6,37%	-3,85%	-14,12%
		1,00	0,222	0,167	0,222	0,222	0,167
		25,49	4,505	5,988	4,505	4,505	5,988
18	Удельный вес	1,00	0,177	0,235	0,177	0,177	0,235
19	Удельная стоимость		776,71	1 144,84	994,34	927,99	1 428,81
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	5 272,69					

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:410

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4c2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Георгия Митерева, 9к3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 23Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Авроры, 150/1
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800	7 200	6 000	7 200	7 080
3	Площадь объекта, кв.м	461,50	574,00	321,50	800,00	975,00	700,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800,00	7 200,00	6 000,00	7 200,00	7 080,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 800,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	7 080,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены ком. услуги	Базовая ставка
	Доля коммунальных расх	содов	0,00	0,00	0,00	480,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м	без НДС	4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 520,00	7 080,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		5 880,00				
	Коэффициент вариации		14,14%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 520,00	7 080,00

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%
	Корректировка ед. цены		-427,20	-534,00	-534,00	-491,28	-630,12
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,72	6 449,88
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,72	6 449,88
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,72	6 449,88
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4c2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Георгия Митерева, 9к3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 23Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Авроры, 150/1
	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		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,70	6 449,90
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,70	6 449,90
12	Площадь, кв.м	461,50	574,0	321,5	800,0	975,0	700,0
	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	у	0,8063	0,7937	0,8275	0,7750	0,7640	0,7824
	Корректировка		1,59%	-2,56%	4,04%	5,54%	3,05%
	Корректировка ед. цены		69,53	-139,93	220,83	278,59	196,72
	Скорректированная ед. цена		4 442,33	5 326,07	5 686,83	5 307,29	6 646,62
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)					
	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		4 442,33	5 326,07	5 686,83	5 307,29	6 646,62
16	Этаж расположения	4	3	1	7	2	1
	Корректировка		0,00%	-8,00%	0,00%	0,00%	-8,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-426,09	0,00	0,00	-531,73
	Скорректированная ед. цена		4 442,33	4 899,98	5 686,83	5 307,29	6 114,89
	Среднее значение, руб./кв.м		5 290,26				
14	Коэффициент вариации		12,36%				
15	Число внесенных корректировок	12,00	2	3	2	2	3

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-357,7	-1 100,0	-313,2	-212,7	-965,1
17	Относительная величина внесенных корректировок		-7,45%	-15,28%	-5,22%	-2,95%	-13,63%
		1,00	0,167	0,250	0,167	0,167	0,250
		25,96	5,988	4,000	5,988	5,988	4,000
18	Удельный вес	1,00	0,231	0,154	0,231	0,231	0,154
19	Удельная стоимость		1 026,18	754,60	1 313,66	1 225,98	941,69
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	5 262,11					

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:413

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4c2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Георгия Митерева, 9к3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 23Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Авроры, 150/1
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800	7 200	6 000	7 200	7 080
3	Площадь объекта, кв.м	270,50	574,00	321,50	800,00	975,00	700,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800,00	7 200,00	6 000,00	7 200,00	7 080,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 800,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	7 080,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены ком. услуги	Базовая ставка
	Доля коммунальных расх	СОДОВ	0,00	0,00	0,00	480,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м	без НДС	4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 520,00	7 080,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		5 880,00				
	Коэффициент вариации		14,14%				
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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

	Скорректированная ед. цена		4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 520,00	7 080,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%
	Корректировка ед. цены		-427,20	-534,00	-534,00	-491,28	-630,12
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,72	6 449,88
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,72	6 449,88
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,72	6 449,88
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4c2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Георгия Митерева, 9к3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 23Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Авроры, 150/1
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,70	6 449,90
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,70	6 449,90
12	Площадь, кв.м	270,50	574,0	321,5	800,0	975,0	700,0
	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	у	0,8379	0,7937	0,8275	0,7750	0,7640	0,7824
	Корректировка		5,57%	1,26%	8,12%	9,67%	7,09%
	Корректировка ед. цены		243,56	68,87	443,84	486,28	457,30
	Скорректированная ед. цена		4 616,36	5 534,87	5 909,84	5 514,98	6 907,20
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		-553,96	-664,18	-709,18	-661,80	-828,86
	Скорректированная ед. цена		4 062,40	4 870,69	5 200,66	4 853,18	6 078,34
16	Этаж расположения	2	3	1	7	2	1
	Корректировка		0,00%	-8,00%	0,00%	0,00%	-8,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-389,66	0,00	0,00	-486,27
	Скорректированная ед. цена		4 062,40	4 481,03	5 200,66	4 853,18	5 592,07
	Среднее значение, руб./кв.м		4 837,87				

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

14	Коэффициент вариации		12,36%				
15	Число внесенных корректировок	17,00	3	4	3	3	4
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-737,6	-1 519,0	-799,3	-666,8	-1 487,9
17	Относительная величина внесенных корректировок		-15,37%	-21,10%	-13,32%	-9,26%	-21,02%
		1,00	0,176	0,235	0,176	0,176	0,235
		25,56	5,682	4,255	5,682	5,682	4,255
18	Удельный вес	1,00	0,222	0,166	0,222	0,222	0,166
19	Удельная стоимость		901,85	743,85	1 154,55	1 077,41	928,28
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	4 805,94					

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:412

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4c2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Георгия Митерева, 9к3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 23Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Авроры, 150/1
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800	7 200	6 000	7 200	7 080
3	Площадь объекта, кв.м	541,30	574,00	321,50	800,00	975,00	700,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800,00	7 200,00	6 000,00	7 200,00	7 080,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 800,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	7 080,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Включены ком. услуги	Базовая ставка
	Доля коммунальных расх	содов	0,00	0,00	0,00	480,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м	без НДС	4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 520,00	7 080,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		5 880,00				
	Коэффициент вариации		14,14%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 800,00	6 000,00	6 000,00	5 520,00	7 080,00

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%	-8,90%
	Корректировка ед. цены		-427,20	-534,00	-534,00	-491,28	-630,12
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,72	6 449,88
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,72	6 449,88
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,72	6 449,88
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 5	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4c2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Георгия Митерева, 9к3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 23Б	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Авроры, 150/1
	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		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,70	6 449,90
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 372,80	5 466,00	5 466,00	5 028,70	6 449,90
12	Площадь, кв.м	541,30	574,0	321,5	800,0	975,0	700,0
	свободный член	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540	1,2540
	степень	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720	-0,0720
	у	0,7971	0,7937	0,8275	0,7750	0,7640	0,7824
	Корректировка		0,43%	-3,67%	2,85%	4,33%	1,88%
	Корректировка ед. цены		18,80	-200,60	155,78	217,74	121,26
	Скорректированная ед. цена		4 391,60	5 265,40	5 621,78	5 246,44	6 571,16
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)				
	Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		-526,99	-631,85	-674,61	-629,57	-788,54
	Скорректированная ед. цена		3 864,61	4 633,55	4 947,17	4 616,87	5 782,62
16	Этаж расположения	подвал	3	1	7	2	1
	Корректировка		-23,00%	-29,00%	-23,00%	-23,00%	-29,00%
	Корректировка ед. цены		-888,86	-1 343,73	-1 137,85	-1 061,88	-1 676,96
	Скорректированная ед. цена		2 975,75	3 289,82	3 809,32	3 554,99	4 105,66
	Среднее значение, руб./кв.м		3 547,11				
14	Коэффициент вариации		12,40%				
15	Число внесенных корректировок	20,00	4	4	4	4	4

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 824,3	-2 710,2	-2 190,7	-1 965,0	-2 974,3
17	Относительная величина внесенных корректировок		-38,01%	-37,64%	-36,51%	-27,29%	-42,01%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		595,15	657,96	761,86	711,00	821,13
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 547,10					

№800-105-20-0920-02 Отчет об оценке

> ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ Глава 11

> > ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11.3 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.

11.4 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 50, 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

				аблища .	
C	жидаемый среднегодовой р в следующ	рост (падени цем 2021 году		х ставок	
	1. Офисн	ые объекты			
Nο	Категория городов	Среднее	Расшир	енный	
		значение	интервал		
1	Москва	2,2%	0,1%	4,3%	
2	Санкт-Петербург	2.5%	0.6%	4.4%	
3	города с численностью	2.4%	0.4%	4.3%	
	более 1 млн. чел. (кроме г.			!	
	Москва и г. Санкт-			1	
	Петербург)				
4	города с населением 500-	2.5%	1,0%	4.0%	
	1000 тыс. чел. и уровнем				
	доходов выше среднего				
5	города с населением 500-	2.2%	-0,1%	4.5%	
	1000 тыс. чел. и уровнем	'			
	доходов ниже среднего				
6	города с населением до	2.4%	0.3%	4.4%	
	500 тыс. чел. и уровнем				
	доходов выше среднего				
7	города с населением до	2.8%	1.0%	4,6%	
	500 тыс. чел. и уровнем				
	доходов ниже среднего				
8	Курортные регионы	-	_		
9	Дальневосточные регионы	2.4%	0,2%	4,5%	
9	Дальневосточные регионы	2.4%	0,2%		

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисноторговая недвижимость и сходные типы объектов», табл. 50.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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

11.5 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 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 8,2-16,8%. 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 6

N≥	Категория городов	Среднее	Расширенн	ый интервал
		значение		
1	Москва	11.5%	6.9%	16.0%
2	Санкт-Петербург	11.6%	8.3%	14.9%
3	города с численностью	(12.5%)	8.2%	16,8%
	более 1 млн чел (кроме г			
	Москва и г. Санкт-			t .
	Петербург)			<u>!</u>
4	города с населением 500	13.6%	9.4%	17.9%
	1000 тыс чел и уровнем			
	доходов выше среднего			
5	города с населением 500-	13.7%	9.1%	18.3%
	1000 тыс. чел. и уровнем			
	доходов ниже среднего			
6	города с населением до	12.4%	8.8%	16,1%
	500 тыс чел и уровнем	1		
	доходов выше среднего	i		
7	города с населением до	12.4%	8.8%	16.0%
	500 тыс. чел. и уровнем	1		
_	доходов ниже среднего			
8	Курортные регионы	_	_	_
9	Дальневосточные регионы	12.7%	7.9%	17,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости — 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисноторговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.6.

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения;

налог на недвижимость (имущество);

расходы на страхование;

расходы на замещение.

переменные:

премия за управление;

прочие услуги;

инвестиционные вложения.

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

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

1. Фундаменты:

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

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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.

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

канализационных труб.

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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 недозагрузки помещений).

Включают расходы:

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

Nº	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.

Глава 11 ОПРЕЛЕНИЕ СПРАВЕЛЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЛВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11.7 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 истекций 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 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 личнии улицы с высоким автомобильным и или пешемодным трасикомо	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С. D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (енутри квартала) с низким автомобильным и или пешеходным графиком
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 вначениями 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.

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11.8 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 50, 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 50

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году. 1. Офисные объекты									
№ Категория городов Среднее Расширенны									
		значение	интер	рвал					
1	Москва	2.2%	0,1%	4,3%					
2	Санкт-Петербург	2.5%	0.6%	4.4%					
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт- Петербург)	2.4%	0.4%	4.3%					
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2.5%	1,0%	4.0%					
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.2%	-0,1%	4.5%					
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2.4%	0.3%	4.4%					
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2.8%	1.0%	4,6%					
8	Курортные регионы	_	_	_					
9	Дальневосточные регионы	2.4%	0.2%	4.5%					

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,4%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 17,40%.

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

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 269,3 кв.м.	269,30	269,30	269,30	269,30	269,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	5 272,69	5 399,23	5 528,81	5 661,50	5 797,38
Потенциальный валовой доход в год, руб.	1 419 935,42	1 454 012,64	1 488 908,53	1 524 641,95	1 561 234,43
Потери при сборе арендной платы, руб.	177 491,93	181 751,58	186 113,57	190 580,24	195 154,30
Действительный валовой доход, руб.	1 242 443,49	1 272 261,06	1 302 794,96	1 334 061,71	1 366 080,13
Постоянные расходы, руб., в том числе:	372 733,05	381 678,32	390 838,49	400 218,51	409 824,04
Операционные расходы	372 733,05	381 678,32	390 838,49	400 218,51	409 824,04
Инвестиции на текущий ремонт здания	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход, руб.	869 710	890 583	911 956	933 843	956 256
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	17,40%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,923	0,786	0,670	0,570	0,526
Текущая стоимость денежного потока, руб.	802 742	699 998	611 011	532 291	
Сумма текущих стоимостей	2 646 042,00				
Ставка капитализации, %	15,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	6 375 040,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	3 353 271,04				

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

Сумма текущих стоимостей	5 999 313,04		
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	5 999 313,04		

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 461,5 кв.м.	461,50	461,50	461,50	461,50	461,50
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	5 262,11	5 388,40	5 517,72	5 650,15	5 785,75
Потенциальный валовой доход в год, руб.	2 428 463,77	2 486 746,60	2 546 427,78	2 607 544,23	2 670 123,63
Потери при сборе арендной платы, руб.	303 557,97	310 843,33	318 303,47	325 943,03	333 765,45
Действительный валовой доход, руб.	2 124 905,80	2 175 903,27	2 228 124,31	2 281 601,20	2 336 358,18
Постоянные расходы, руб., в том числе:	637 471,74	652 770,98	668 437,29	684 480,36	700 907,45
Операционные расходы	637 471,74	652 770,98	668 437,29	684 480,36	700 907,45
Инвестиции на текущий ремонт здания	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход, руб.	1 487 434	1 523 132	1 559 687	1 597 121	1 635 451
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	17,40%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,923	0,786	0,670	0,570	0,526
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 372 902	1 197 182	1 044 990	910 359	
Сумма текущих стоимостей	4 525 433,00				
Ставка капитализации, %	15,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	10 903 006,67				

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

Текущая стоимость реверсии, руб.	5 734 981,51		
Сумма текущих стоимостей	10 260 414,51		
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	10 260 414,51		

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 270,5 кв.м.	270,50	270,50	270,50	270,50	270,50
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 805,94	4 921,28	5 039,39	5 160,34	5 284,19
Потенциальный валовой доход в год, руб.	1 300 006,77	1 331 206,24	1 363 155,00	1 395 871,97	1 429 373,40
Потери при сборе арендной платы, руб.	162 500,85	166 400,78	170 394,38	174 484,00	178 671,68
Действительный валовой доход, руб.	1 137 505,92	1 164 805,46	1 192 760,62	1 221 387,97	1 250 701,72
Постоянные расходы, руб., в том числе:	341 251,78	349 441,64	357 828,19	366 416,39	375 210,52
Операционные расходы	341 251,78	349 441,64	357 828,19	366 416,39	375 210,52
Инвестиции на текущий ремонт здания	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход, руб.	796 254	815 364	834 932	854 972	875 491
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	17,40%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,923	0,786	0,670	0,570	0,526
Текущая стоимость денежного потока, руб.	734 942	640 876	559 404	487 334	
Сумма текущих стоимостей	2 422 556,00				
Ставка капитализации, %	15,00%				

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

Будущая стоимость реверсии, руб.	5 836 606,67		
Текущая стоимость реверсии, руб.	3 070 055,11		
Сумма текущих стоимостей	5 492 611,11		
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	5 492 611,11		

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 541,3 кв.м.	541,30	541,30	541,30	541,30	541,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 547,10	3 632,23	3 719,40	3 808,67	3 900,08
Потенциальный валовой доход в год, руб.	1 920 045,23	1 966 126,10	2 013 311,22	2 061 633,07	2 111 113,30
Потери при сборе арендной платы, руб.	240 005,65	245 765,76	251 663,90	257 704,13	263 889,16
Действительный валовой доход, руб.	1 680 039,58	1 720 360,34	1 761 647,32	1 803 928,94	1 847 224,14
Постоянные расходы, руб., в том числе:	504 011,87	516 108,10	528 494,20	541 178,68	554 167,24
Операционные расходы	504 011,87	516 108,10	528 494,20	541 178,68	554 167,24
Инвестиции на текущий ремонт здания	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход, руб.	1 176 028	1 204 252	1 233 153	1 262 750	1 293 057
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	17,40%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,923	0,786	0,670	0,570	0,526
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 085 474	946 542	826 213	719 768	
Сумма текущих стоимостей	3 577 997,00				

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

Ставка капитализации, %	15,00%		
Будущая стоимость реверсии, руб.	8 620 380,00		
Текущая стоимость реверсии, руб.	4 534 319,88		
Сумма текущих стоимостей	8 112 316,88		
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	8 112 316,88		

Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

доходным подходом

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

11.10 Стоимость объекта оценки по доходному подходу:

№ п/ п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	5 999 313,04
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12	461,50	461,50	10 260 414,51
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	5 492 611,11
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	8 112 316,88
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	1,00

Глава 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

12.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

ОКБС ®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Bec	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб. округленно	Bec	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб. округленно	Bec	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	269,30	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н4	Не применялся	0,00	10 213 000,53	0,50	5 999 313,04	0,50	8 106 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	461,50	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12	Не применялся	0,00	16 755 962,02	0,50	10 260 414,51	0,50	13 508 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	270,50	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5	Не применялся	0,00	8 928 409,73	0,50	5 492 611,11	0,50	7 211 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	541,30	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1	Не применялся	0,00	13 777 097,23	0,50	8 112 316,88	0,50	10 945 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	121,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н3	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1,00

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	3 013,00	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	Не применялся	0,00	8 444 659,99	1,00	Не применялся (учтен в арендной ставке)	0,00	8 445 000,00
Итого:										48 215 001,00

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

Справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12, на 18 сентября 2020 года без НДС составляет:

48 215 001,00 (Сорок восемь миллионов двести пятнадцать тысяч один рубль 00 копеек)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Справедлива я стоимость, руб., округленно
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	8 106 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12	461,50	461,50	13 508 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	7 211 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	10 945 000,00

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	1,00
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	8 445 000,00
	Итого:					48 215 001,00

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 18 сентября 2020 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-20-0920-02 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 раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

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

48 215 001,00 руб. (Сорок восемь миллионов двести пятнадцать тысяч один рубль 00 копеек)³

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н4	269,30	269,3	8 106 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12	461,50	461,5	13 508 000,00

³ 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 Оценцику на дату проведения оценки);

ОКБС®

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

Отчет об оценке №800-105-20-0920-02

Глава 13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок

общей площадью 3 013,00 кв.м.

3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5	270,50	270,5	7 211 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1	541,30	541,3	10 945 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	1,00
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	8 445 000,00
	Итого:				^	48 215 001,00

Оценщик

Генеральный директор OOO «ОКБС»

√Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

18 сентября 2020 года

Глава 14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И

МАТЕРИАЛОВ.

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок Объект оценки:

общей площадью 3 013,00 кв.м.

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 AK&M http://www.akm.ru.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода http://www.iet.ru.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ http://www.gks.ru.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2022г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/).

> Отчет об оценке №800-105-20-0920-02 Глава 15 ПРИЛОЖЕНИЯ

Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

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 № 04-03289 / 20 Ha № 01-15-06-2020 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 «APMO»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор - Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

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

М.Г. Соколова



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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

21.05.2020 Nº40-05/20

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

000 "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





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

armo@sroarmo.ru sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

21.05.2020 No41-05/20

пастоящая в	ыписка из ресстра членов саморег улируемой организации оценщиков выдана по заявлению						
	OOO "OKEC"						
	(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 (a) 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





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 С

Генеральный директор НП «АРМО»

Е.В. Петровская



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре















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

Генеральный директор НП «АРМО»

Е.В. Петровская



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре







ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

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

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

2. СТРАХОВШИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

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

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

Оанка госсийской федерации СРГУ об 25:05:2015 г.у.
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь

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

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

- 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

Страхователь

Страховщик



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

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

2

11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

Страхователь

Страховщик



(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франциза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет 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 списку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все

		заны в реквизитах сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОКБС» От Страхователя (Тенеральный опректор рудинов В.Д., фействующий на осн	новании Устава).	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика: (Начальник Отвела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., фистемующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)
Страхователь	3	Страховщик



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Филатов Владимир Дмитриевич

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

Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

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

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

№ 0928 от 23.09.2015 г.).

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

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

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

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

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

ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

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

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

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

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору 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



No 31

- заведующий секторо

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриев

От Страхователя:

СТРАХОВШИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Ваместитель начальника/отделя Верховский А.В., действующий на основании Дрвережности №

4741719-3/15 om 18.11.2015 z



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. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

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

з. 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. CTPAXOBOE 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 франциза 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 16.05,2617г.

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 отдула - заведующий сектором Верховский А.В., оейетомощий на основании Доверенности №

4741719-3/15 om 18. tl. 2015

or insufance documents



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1

К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

No 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 нюжеследующем:

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) 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 устанавлявается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».

2. Пункт 11.1. Раздела «Страховая премыз» 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 счётом 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.
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
- Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» апреля 2018 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.

Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трёх экземплярах, имеющих равную горидическую силу, из которых одля предназначается Страховщику и два - Страхователю

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Муратов Алексей Сергесвич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК! CIIAO «Muroccipax»-

Ог Страховщика:

(Начальник Отдена страхования/финансовых и профессиональных рисков Архангельский СТО оействующий на основании Доверенности № 6457000-3/18 от 20.11.2018 ф.)

Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом, подписано 23.04.2019 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

N₂ 002174-1

_« 19 _» января

2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от «19 » января

20 18 _{r. №} 42

Директор

А.С. Бункин

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



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

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

« 26 _» марта

20 18 r.

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 2021 г.



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

N₀ 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. Бунки

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « $\frac{19}{8}$ октября $\frac{20}{10}$ г.



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

No 002176-1

« 19 » января

2018 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 r. № 42

Директор

А.С. Бункин

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



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

N₂ 007081-3

« 26 » марта

20 18 r.

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 _{Γ. No.} 56

Директор

А.С. Бункин

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

N₂ 012898-2

_« 04

КНОНИ

20_18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

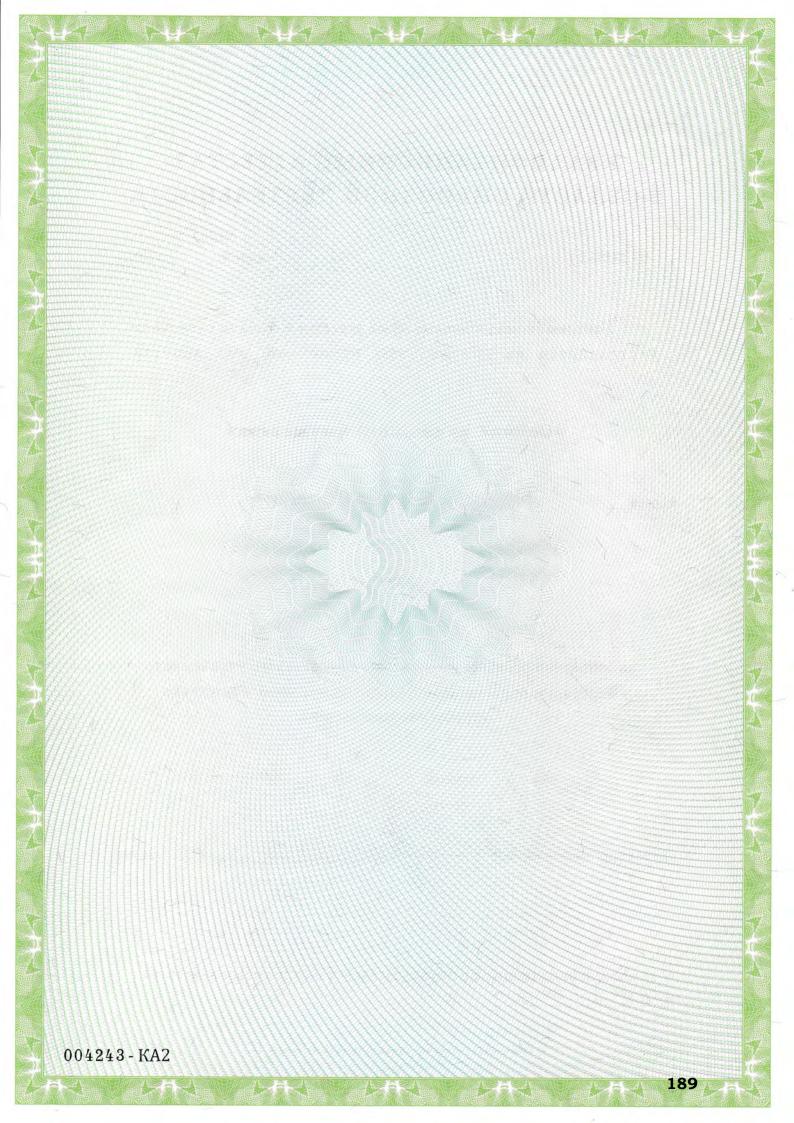
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от " 04 " июня

20 18 _{г. №} 69

Директор

А.С. Бункин



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:

Вемельный участок						
	<u> </u>	(вид объекта	недвижимости)			
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела	a <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
		08.09.2020 № 9	99/2020/346806614			
Кадастров	ый номер:			63:01:0622001:218		
		T				
Номер кадастрового квартала:		63:01:0622001				
Дата присвоения кадастрового номера:		08.02.2008				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют				
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12				
Площадь:		3013 +/- 19.21кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.:		3755606.89				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельно недвижимости:	го участка объектов	63:01:0622001:235, 63:01:0622001:237, 63:01:0000000:34716				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых	образован объект недвижимости:	63:01:0622001:215				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимос	ти:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:						
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должн	ости	подпись инициалы, фамилия		инициалы, фамилия		

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

	_						
Земельный участок	мельный участок						
		(вид объекта н	едвижимости)				
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела	1 <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:			
		08.09.2020 № 99	9/2020/346806614				
Кадастро	вый номер:			63:01:0622001:218			
Категория земель:		Земли населённых пуні	ктов				
Виды разрешенного использования:		Для размещения военн	ого городка № 1				
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют					
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных пределах земельного участка:	объектах, расположенных в	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют					
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют					
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют					
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют					
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют					
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование долж	ности		подпись	инициалы, фамилия			

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

Земельный участок						
		(вид объекта недв	ижимости)			
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздел	na <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
		08.09.2020 № 99/2	2020/346806614			
Кадастр	оовый номер:			63:01:0622001:218		
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют				
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют				
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют				
Сведения о том, что земельный участок образован из за государственная собственность на которые не разграни	•	данные отсутствуют				
Сведения о наличии земельного спора о местоположен	нии границ земельных участков:	данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки:		Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 63:01:0622001:1207. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.				
Получатель выписки:		Филатов Владимир Дмитриевич				
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН				
полное наименование лог		полнись	инициалы фамилия			

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

Земельный участок					
		(вид объекта н	едвижим	юсти)	
Лист № Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела	a <u>2</u> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:
		08.09.2020 № 99	9/202	0/346806614	
Кадастров	вый номер:		63:01:0622001:218		
1. Правообладател	I. Правообладатель (правообладатели):		1.1.	. Российская Федерация	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	. Долевая собственность, № 63-63-01/351/2009-789 от 24.12.2009, 58/100		
3. Ограничение прав и обрем	енение объекта недвижимости:		не зарегистрировано		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия	

Земельный участок					
	(вид объекта	недвижимости)			
Лист № Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
08.09.2020 № 99/2020/346806614					
Кадастро	вый номер:		63:01:0622001:218		

1.		Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Будыко Федор Николаевич
2.		Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 63-63-01/566/2014-017 от 05.06.2014, 69/2000
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		вид:		Залог в силу закона, 56/1000 долей
		дата государственной регистрации:		05.06.2014
3		номер государственной регистрации:		63-63-01/310/2014-778
	3.2.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		180 месяцев, считая с даты фактического предоставления
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный Коммерческий Банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7709129705
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи от 18.11.2013

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок					
	(вид объекта	недвижимости)			
Лист № Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
	08.09.2020 № 99/2020/346806614				
Кадастро	вый номер:		63:01:0622001:218		

1.		Правообладатель (правообладатели):	1.3.	Будыко Марина Анатольевна	
2.		Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	Долевая собственность, № 63-63-01/566/2014-017 от 05.06.2014, 69/2000	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		вид:		Залог в силу закона, 56/1000 долей	
		дата государственной регистрации:		05.06.2014	
3		номер государственной регистрации:		63-63-01/310/2014-778	
	3.3.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		180 месяцев, считая с даты фактического предоставления	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный Коммерческий Банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7709129705	
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи от 18.11.2013	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок						
	(вид объекта н	едвижимости)				
Лист № Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:			
08.09.2020 № 99/2020/346806614						
Кадастро	вый номер:		63:01:0622001:218			

Кадастровый номер:			63:01:0622001:218		
	A A				
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4.	. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/010/2015-308/2 от 29.05.2015, 284/1000		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
	вид:	До	оверительное управление, Доверительное управление на долю 351/1000 в праве общей долевой собственности на данный земельный участок		
	дата государственной регистрации:		01.03.2016		
	номер государственной регистрации:		63-63-01/589/2014-291		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.12.2014 до 01.06.2024		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		
3. 3.4.1		И рег И рег И рег И рег	Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; заменения № 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; заменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом инным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. заменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом инным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. заменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом инным "Первый Рентный" зарегистрированные федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3; заменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом инным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-9419961 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; заменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом инным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10; заменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом инным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10; заменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом инным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9; заменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления		

		рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7; Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4; 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
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	Внесена запись КУВД 25.01.2017 14:22, №63/001/003/2017-425 о приобщении решения Октябрьского районного суда г. Самары №2-5884/16 от 20.12.2016 к записи КУВД 07.11.2016 16:56, №63/001/003/2016-4887. Заявлено право требования со стороны Хрячкова Владимира Витальевича, Октябрьский районный суд г. Самары, Определение о принятии к производству и проведении подгоовки дела к судебному разбирательству от 28.10.2016, КУВД 07.11.2016 16:56, запись №63/001/003/2016-4887. Внесена запись КУВД 08.02.2017 10:17, №63/001/003/2017-764 о приобщении решения Октябрьского районного суда г. Самары №2-5884/16 от 20.12.2016, вступившего в законную силу 24.01.2017, к записи КУВД 07.11.2016 16:56, №63/001/003/2016-4887.
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 права), ограничения права или обременения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
	08.09.2020 N	99/2020/346806614			
Кадастро	вый номер:		63:01:0622001:218		
План (чертеж, схема) земельного участка					
	63:01:/	0822001:218			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Условные обозначения:

Масштаб 1: данные отсутствуют

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
	08.09.2020 №	99/2020/346806614			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218					
План (чертеж, схема) земельного участка					
		822001:218			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:				
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН		

М.П.

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

Земельный уч	асток						
			(вид объек	та недвижимости)			
	Лист № Раздела <u>3.2</u>	_	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов:	_	Всего листов выписки:	
		<u>.</u>	08.09.2020 №	99/2020/346806614			
		Кадастровый номер	:			63:01:0622001:218	
				•			
Сведения о ха	рактерных точках границы	земельного участка					
Система коор	динат						
Зона №			,				
Номер точки.	Коорд	џинаты	Описание зауменнения	на местности	Средняя ква	дратическая погрешность определения координат характерных точек	
Помер ючки	X	Y	Описание закрепления	Описание закрепления на местности		границ земельного участка, м	
1	2	3	4			5	
1	389696.53	1375000.51	Временный меже	вой знак		0.1	
2	389706.29	1375013.87	Временный межевой знак			0.1	
3	389706.7	1375015.93	Временный межевой знак			0.1	
4	389709.66	1375030.83	Временный межевой знак			0.1	
5	389718.62	1375042.79	Временный меже	вой знак		0.1	
6	389726.96	1375072.2	Временный меже	вой знак		0.1	
7	389730.46	1375086.32	Временный меже	вой знак		0.1	
8	389708.3	1375091.58	Временный меже	вой знак		0.1	
9	389696.05	1375076.14	Временный меже	вой знак		0.1	
10	389694.67	1375077.17	Временный меже	вой знак		0.1	
11	389690.49	1375071.73	Временный меже			0.1	
12	389691.8	1375070.72	Временный меже	вой знак		0.1	
13	389662.59	1375033.43	Временный меже			0.1	
14	389674.9	1375023.49	Временный меже	вой знак		0.1	
15	389675.18	1375023.82	Временный меже	вой знак		0.1	
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН	

М.П.

подпись

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
08.09.2020 № 99/2020/346806614				
Кадастровый номер:			63:01:0622001:218	

Сведения о ха	Сведения о характерных точках границы земельного участка						
Система коор	Система координат						
Зона №							
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек			
Tiomep to nut	X	Y	omeanie suspensiems na steemeen	границ земельного участка, м			
1	2	3	4	5			
16	389679.52	1375019.84	Временный межевой знак	0.1			
17	389683.56	1375016.58	Временный межевой знак	0.1			
18	389683.89	1375013.81	Временный межевой знак	0.1			
19	389684.77	1375009.84	Временный межевой знак	0.1			
20	389684.93	1375008.78	Временный межевой знак	0.1			
21	389689.09	1375006.06	Временный межевой знак	0.1			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок						
(вид объекта недвижимости)						
Лист № Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:			
	08.09.2020 № 9	09/2020/346806614				
Кадастрон	вый номер:		63:01:0622001:218			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>63:01:0622001:218/1</u>				
	лан (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 63:01:0622001:218/1 вз.01:0622001:218/1					
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:					

М.П.

подпись

ФГИС ЕГРН

инициалы, фамилия

Государственный регистратор

полное наименование должности

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
08.09.2020 № 99/2020/346806614				
Кадастровый номер:			63:01:0622001:218	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>63:01:0622001:218/2</u>	
	63,81:0622001:218/2		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

емельный участок							
(вид объекта недвижимости)							
Лист № Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:				
	08.09.2020 № 99/2020/346806614						
Кадастро	вый номер:		63:01:0622001:218				

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	169	Иные ограничения (обременения) прав
2	1365	Иные ограничения (обременения) прав
данные отсутствуют	весь	Ипотека в силу закона, Акционерный Коммерческий Банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (Закрытое акционерное общество)
данные отсутствуют	весь	Доверительное управление, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Земельный участок

полное наименование должности

	(вид объекта недвижавмости)							
	Лист № Раздела <u>4.2</u>	_	Всего листов раздела <u>4.2</u> :	Всего	разделов:	Всего листов выписки:		
			08.09.2020 №	99/2020/346806614				
		Кадастровый	номер:			63:01:0622001:218		
Сведения о ха	арактерных точках границы	части (частей) земел	льного участка					
Учетный ном	лер части: 1							
Система коор	одинат: МСК-63							
Зона №					-			
Номер точки	Коорди	наты, м	Описание закрепления		Средняя квадратическа	ая погрешность определения координат характерных точек границы		
Tromep to that	X	Y	на местности			части земельного участка, м		
1	2	3	4			5		
1	389696.53	1375000.51	626002000000			0.1		
1	389696.53	1375000.51	626002000000			0.1		
2	389706.29	1375013.87	626002000000			0.1		
3	389706.7	1375015.93	626002000000			0.1		
21	389689.09	1375006.06	626002000000			0.1		
22	389699.99	1375020.86	626002000000			0.1		
		·						
Государствен	ный регистратор					ФГИС ЕГРН		

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

Земельный уч	насток				
			(вид объекта недвижимости)		
	Лист № Раздела <u>4.2</u>	2	Всего листов раздела <u>4.2</u> : Всег	о разделов:	Всего листов выписки:
		·	08.09.2020 № 99/2020/34680661		
		Кадастровый ном	tep:		63:01:0622001:218
Сведения о ха	рактерных точках границы	части (частей) земельно	го участка		
Учетный ном	ер части: 2				
Система коор Зона №	динат: МСК-63				
Номер точки	Коорди	наты, м	Описание закрепления	Средняя квадратическа	вя погрешность определения координат характерных точек границы
помер ючки	X	Y	на местности		части земельного участка, м
1	2	3	4		5
6	389726.96	1375072.2	626002000000		0.1
7	389730.46	1375086.32	626002000000		0.1
8	389708.3	1375091.58	626002000000	0.1	
9	389696.05	1375076.14	626002000000	0.1	
10	389694.67	1375077.17	626002000000	0.1	
11	389690.49	1375071.73	626002000000		0.1
12	389691.8	1375070.72	626002000000	0.1	
13	389662.59	1375033.43	626002000000		0.1
14	389674.9	1375023.49	626002000000	0.1	
14	389674.9	1375023.49	626002000000		0.1
23	389675.17	1375023.84	626002000000		0.1
24	389679.37	1375029.37	626002000000		0.1
25	389680.42	1375028.52	626002000000		0.1
26	389683.05	1375031.88	626002000000		0.1
27	389681.89	1375032.76	626002000000		0.1
28	389684.38	1375035.83	626002000000	0.1	
Государствен	ный регистратор			ФГИС ЕГРН	
_	полное на	именование должности	подпись		инициалы, фамилия

Вемельный участок						
(вид объекта недвижимости)						
Лист № Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:			
08.09.2020 № 99/2020/346806614						
Кадастрої	вый номер:		63:01:0622001:218			

Номер	Коорд	Координаты, м Описание закрепления на местности		Средняя квадратическая погрешность определения координ	ат характерных точек границы части земельного участка, м
точки	X	Y			
1	2	3	4	5	5
29	389685.5	1375034.94	626002000000	0.	.1
30	389687.06	1375036.99	626002000000	0.	1
31	389685.97	1375037.89	626002000000	0.	.1
32	389701.14	1375056.97	626002000000	0.	1
33	389702.47	1375056.06	626002000000	0.1	
34	389704.03	1375058.07	626002000000	0.1	
35	389702.72	1375059.1	626002000000	0.1	
36	389710.38	1375068.91	626002000000	0.1	
37	389711.83	1375067.79	626002000000	0.1	
38	389713.14	1375069.56	626002000000	0.	.1
39	389711.72	1375070.62	626002000000	0.	1
40	389712.26	1375071.4	626002000000	0.	.1
41	389711.23	1375072.17	626002000000	0.	1
42	389714.57	1375076.43	626002000000	0.	.1
43	389723.3	1375074.67	626002000000	0.	1
44	389723.05	1375073.08	626002000000	0.1	
45	389724.46	1375072.82	626002000000	0.1	
Государст	венный реги	истратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		ое наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Земельный	Земельный участок								
	(вид объекта недвижимости)								
	Лист Ј	№ Раздел	ıа <u>4.2</u>	Всего листов раздела	4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
	08.09.2020 № 99/2020/346806614								
	Кадастровый номер: 63:01:0622001:218								
Номер	Номер Координаты, м Описание закрепления Средняз			Спелняя квал	дняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м				
точки	Тоорд	inam, w	1	на местности	Средняя квад	фил теская потрешность определения коорда	пит жариктерных то тек триницы тисти земельного у тистки, м		
TO TRIT	X	Y							
1	2	3		4		5			
46	389724.01	1375069.85		626002000000	0.1				
47	389725.73	1375069.57		626002000000	0.1				
48	389726.16	1375072.36		626002000000	0.1				

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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:

Іоме ще ние						
		(вид объекта недвижимости)				
Лист № Раздела <u>1</u> Всего листов разд	јела <u>1</u> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:		
08.09.2020 № 99/2020/346803801						
Кадастровый номер:			63:01:0622001:405			
Номер кадастрового квартала:	63:01	:0622001				
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02	16.02.2009				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инве	Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:6126/8				
Адрес:	Сама	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н.3				
Площадь:	121.6					
Назначение:	Нежилое помещение					
Наименование:	Нежилое помещение					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4				
Вид жилого помещения:	данні	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.:	4366	4366786.47				

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Помещение			
	(вид объекта недвижимости)		
Лист № Раздела <u>1</u> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.09.2020 № 99/2020/346803801			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:405	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

М.П.

подпись

Государственный регистратор

полное наименование должности

ФГИС ЕГРН

инициалы, фамилия

Помещение			
	(вид объекта педвижимости)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.09.2020 № 99/2020/346803801			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:405	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
	Наименование - нежилое помещение н3. Расположение - 1 этаж поз.№ 26,27,43,28а; 2 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз.23,24. Нежилое помещение (н3) выделено из состава нежилого здания (лит.А) общей площадью 4749,90 кв.м. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Втадимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Помещение				
	(вид объекта не)	цвижим ост и)	-	
Лист № Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:		Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.09.2020 № 99/2020/346803801				
Кадастровый номер:			63:01:0622001:405	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Буды	ю Марина Анатольевна	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долег	кая собственность, № 63-63-01/566/2014-020 от 05.06.	.2014, 2156/24320
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегис	трировано	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2. Буды	ю Федор Николаевич	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. Долен	ая собственность, № 63-63-01/566/2014-020 от 05.06.	.2014, 2156/24320
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегис	трировано	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

110	мещ	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
Ли	т №	Раздела <u>2</u> Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08	.09.2	020 № 99/2020/346803801		
Кад	растро	овый номер:	63:01:0622001:405	
1.	Прав	// (1 // // /		паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид,	номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 63-63-01/589/201	4-288 or 05.12.2014, 10004/12160
	Огра	ничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		вид	Доверительное управление, Доверительное управнежилое помещение	вление на долю 10004/12160 в праве общей долевой собственности на данное
		дата государственной регистрации:	02.03.2016	
		номер государственной регистрации:	63-63-01/589/2014-288	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.12.2014 до 01.06.2024	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Уг	правляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
			фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления Закрытым п зарегистрированные ФСФР России в реестре за Л	анностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным аевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;
				рительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый кбой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9;
			Рентный" зарегистрированные Федеральной служ	рительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый кбой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;
				ерительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным льным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-
3.	3.3.1		Рентный" зарегистрированные Федеральной служ Изменения N 2 которые вносятся в правила дове	рительного управления Закрытьм инвестиционным фондом рентным "Первый кбой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; рительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый
				кбой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2; рительного управления Закрыпым инвестиционным фондом рентным "Первый
				кбой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;
		основание государственной регистрации: Государственный регистратор	Изменения № 12 которые вносятся в правила дов Рентилый" зарегистрированные Центральным бан	ерительного управления Закрып ьм инвесьи ционным фондом рентным "Первый заму Российской Фелерации от 03 07 2014г. в ресстре за № 1448-94199611-12-
		полное наименование должности	Изменения № 14 котюрые быосятся в правила дов	ерительного управления Зак учитьна инфермента ным фондом рентным "Первый
		МП	Изменения № 11 которые вносятся в правила дов Рентный" зарегистрированные Федеральной служ Изменения № 10 которые вносятся в правила дов	іком Российской Федераціии от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; ерительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый кбой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11; ерительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый
			Изменения № 8 которые вносятся в правила дове	кбой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10; рительного управления Закрыпым инвестиционным фондом рентным "Первый
				кбой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8; рительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый
			Рентный" зарегистрированные Федеральной служ	рительного управления закрытым инвестиционным фондом рентным ттервыи кбой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7; рительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый
			Рентный" зарегистрированные Федеральной служ	кбой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4;
				ерительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13;
				рительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый кбой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6
5.	Заяв	пенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Свед	ения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Свед	ения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
8.	Свед	ения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.		притязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных завълений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведе	ния об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

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				
(BIAL OÓMETA DELEMENDOCTH)				
Лист № Раздела <u>1</u> Всего лис	тов раздела <u>1</u> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.09.2020 № 99/2020/346809707				
Кадастровый номер:			63:01:0622001:408	
Номер кадастрового квартала:		63:01:0622001		
Дата присвоения кадастрового номера:		16.02.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 1-45116 (36:40		Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:	1:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:6126/3	
Адрес:	с: Самарская область, г. Самара, Октяб		ский район, ул. Скляренко, д.1	2, пом. н4
Площадь:		269.3		
Назначение:		Нежилое помещение		
Наименование:		Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж.№ 1		
Вид жилого помещения:	_	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		8054620.72		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Помещение			
	(вид объекта недвижимости)		
Лист № Раздела <u>1</u> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.09.2020 № 99/2020/346809707			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:408	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилишного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

М.П.

подпись

Государственный регистратор

полное наименование должности

ФГИС ЕГРН

инициалы, фамилия

Помещение			
	(вид объекта недвижимости)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.09.2020 № 99/2020/346809707			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:408	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "акгуальные, ранее учтенные"
	Наименование - нежилое помещение н4. Расположение - этаж №1 поз.28-42,29а,43а,43б. Дата проведения технической инвентаризации 12.02.2009. Нежилое помещение н4 выделено из состава нежилого здания общей площадью 4749,90 кв.м. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филитов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

По	омещение (вид объекта педанамности)					
Лис	ст №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
08	.09.2	020 № 99/2020/346809707		A 11 man		
Кад	рстро	овый номер:		63:01:0622001:408		
1.	Прав	вообладатель (правообладатели):		1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрыгого паевого в	инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"	
2.	Вид,	номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/583/2014-997 от	r 18.10.2014	
	Огра	ничение прав и обременение объекта недвижимости:				
		вид		Доверительное управление, Доверительное управление		
		дата государственной регистрации:		02.03.2016		
		номер государственной регистрации:		63-63-01/583/2014-997		
		1 1 1		с 24.06.2009 по 01.06.2024		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и	обременение объекта недвижимости:	1	,	
3.1.1. основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817 Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом рентныго "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; уменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрыпым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Фсеральной службой по финансовым рывкам от 04.08.2011. в реестре за №1448-94199611-9; Именения №9 хоторые вносятся в правила доверительного управления Закрыпым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Фсеральной службой по финансовым рывкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-9; Именения №1 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрыпым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Фсеральной службой по финансовым рывкам от 05.0210г. в реестре за № 1448-94199611-15; Именения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрыпым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Фсеральной службой по финансовым рывкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; Именения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрыпым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Фсеральной службой по финансовым рывкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-2; Именения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрыпым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Фсеральной службой по финансовым рывкам от 07.002.009г. в реестре за № 1448-94199611-12; Именения № 1 к которые вносятся в правила доверительного управления Закрыпым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Фсерарации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-12; Именения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрыпым инвестиционным фо				
5.		ленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют		
6.	_	ения о возражении в отношении зарегистрированного прав		данные отсутствуют		
7.	_	ения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости		данные отсутствуют		
8.	_		ичного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.		опритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных за), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в	ивълений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения отношении объекта недвъжимости:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют		

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

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:

мещение						
	(вд; объекта недвижимости)					
Лист № Раздела <u>1</u> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:			
08.09.2020 № 99/2020/346766728						
Кадастровый номер:		63:01:0622001:410				
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001					
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:6126/7					
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12					
Площадь:	461.5					
Назначение:	Нежилое помещение					
Наименование:	Нежилое помещение					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4					
Виджилого помещения:	данные отсутствуют					
Кадастровая стоимость, руб.:	10487543.31					

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.Π.

y.					
Помещение					
(вид объекта ведыванности)					
Лист № Раздела <u>1</u> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:		
08.09.2020 № 99/2020/346766728					
Кадастровый номер:		63:01:0622001:410			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:					
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют				
Сведения о кадастровом инженере:					
данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют				

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Іомещение					
(янд объекта недавжимости)					
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
08.09.2020 № 99/2020/346766728	.8.09.2020 № 99/2020/346766728				
Кадастровый номер:		63:01:0622001:410			

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
	Наименование - нежилое помещение н9. Расположение - этаж №4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,216,21в,28а,35а. Нежилое помещение н9 выделено из состава нежилого здания общей площадью 4749,90 кв.м. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Ho	омещение (вид объекта недижимости)					
Лис	т №_	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
08.	09.20	020 № 99/2020/346766728				
Кад	астро	овый номер:		63:01:0622001:410		
1.	Прав	ообладатель (правообладатели):		1.1. Владельцы инвестиционных паев Закр	рытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"	
2.	Вид,	номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/:	584/2014-001 от 18.10.2014	
	Огра	ничение прав и обременение объекта недвижимости:				
		вид;		Доверительное управление, Доверительно	ре управление	
		дата государственной регистрации:		02.03.2016		
		номер государственной регистрации:		63-63-01/584/2014-001		
		срок, на который установлено ограничение прав и обреме	нение объекта недвижимости:			
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и	обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственнос	тью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.1.1. основание государственной регистрации:		фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления Закр зарегистрированные ФСФР России в реес Изменения № 9 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 3 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 15 которые вносятся в прави Первый Рентный", зарегистрированные Федералын Изменения № 5 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 2 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 14 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Централын Изменения № 14 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Централын Изменения № 10 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 10 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 8 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 7 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 4 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 4 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 13 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 13 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 13 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 6 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 6 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 13 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 6 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 6 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федералын Изменения № 6 которые вносятся в прави Рентный зарегистрированные Федералын Изменения № 6 которые вносятся в прави Рентный зарегистрированные Федералын Изменения № 6 которые вносятся в прави Рентный зарегистрированные Федералын Изм	вытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", тгре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; из доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9; из доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3; вида доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 16.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3; вида доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; иза доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1; ила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1; вида доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ым банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12; вида доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ым банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-12; вида доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10; иза доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10; иза доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-13; иза доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199			
5.		венные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют		
6.	-	ения о возражении в отношении зарегистрированного прав		данные отсутствуют		
7.		ения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	данные отсутствуют		
8.			чного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	права)	, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в с		данные отсутствуют		
10.	Сведен	ния об осуществлении государственной регистрации сделки, права, огра	ничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

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

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:

мещение					
	(аддобъекта недвижимости)				
Лист № Раздела <u>1</u> Всего листов раздела <u>1</u>		Всего разделов:	Всего листов выписки:		
08.09.2020 № 99/2020/346785039					
Кадастровый номер:		63:01:0622001:412			
Номер кадастрового квартала:	63:01:06220	01			
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009	16.02.2009			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:6126/1			
Адрес:	Самарская о	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н1			
Площадь:	541.3	541.3			
Назначение:	Нежилое по	Нежилое помещение			
Наименование:	Нежилое по	Нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подвал № 1			
Виджилого помещения:		тствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		13788289.2			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Помещение			
	(вид объекта недвижимости)		
Лист № Раздела <u>1</u> Всего листов раздела <u>1</u> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.09.2020 № 99/2020/346785039			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:412	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
	•		

подпись

Государственный регистратор

полное наименование должности

ФГИС ЕГРН

инициалы, фамилия

Помещение			
	(вид объекта недвижимости)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.09.2020 № 99/2020/346785039			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:412	·

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
	Наименование - нежилое помещение н1. Расположение - подвал поз.1-21. Нежилое помещение н1 выделено из состава нежилого здания общей площадью 4749,90 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Ho	ие ще	ние	(вид объекта недвиж		
Лис	т №_	Раздела <u>2</u>	вид объекта недвики сего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.	09.20	20 № 99/2020/346785039			
Кад	астро	вый номер:		63:01:0622001:412	
1.	Прав	ообладатель (правообладатели):		1.1. Владельцы инвестиционных паев Закра	ытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид,	номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/5	89/2014-283 or 05.12.2014
	Огра	ничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		вид;		Доверительное управление, Доверительно	е управление
		дата государственной регистрации:		02.03.2016	
		номер государственной регистрации:		63-63-01/589/2014-283	
		срок, на который установлено ограничение прав и обреме		с 05.12.2014 до 01.06.2024	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и	обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственност	ью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	3.1.1.	основание государственной регистрации:		фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления Закрі зарегистрированные ФСФР России в реест Изменения № 9 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 15 которые вносятся в прави Первый Рентный", зарегистрированные Федеральн Изменения № 15 которые вносятся в прави "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральн Изменения № 5 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 2 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Центральн Изменения № 14 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 10 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 10 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 8 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 7 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 4 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный" зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный зарегистрированные Федеральн Изменения № 1 которые вносятся в прави Рентный зарегистрированные Федерал	и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным сильм паевым инвестиционным фондом рентный "Первый ой службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9; а доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 05.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3; а доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3; иза доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; а доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-2; а доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1; а доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1; иза доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ыб службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-11; иза доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11; иза доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 29.01.2011г. в реестре за № 1448-94199611-11; из доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-10; а доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-16; а доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый ой службой по финансовым рынкам от 28
5.		енные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	-	ения о возражении в отношении зарегистрированного права		данные отсутствуют	
7.		ения о наличии решения об изьятии объекта недвижимости	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	данные отсутствуют	
8.			нного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	права)	, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в с		данные отсутствуют	
10.	Сведен	ния об осуществлении государственной регистрации сделки, права, огра	ничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор			ФГИСЕГРН
полное наименование должности	МΠ	подпись	инициалы, фамилия

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:

Поме ще ние				
(ада объекта ведикимости)				
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:		Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.09.2020 № 99/2020/346771797				
Кадастровый номер:			63:01:0622001:413	
Номер кадастрового квартала:		63:01:0622001		
Дата присвоения кадастрового номера:		16.02.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 1-45116 (36:4		Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:	001:004657600), Кадастровый номер: 63	:01:0000000:0:6126/4
Адрес: Самарская область, г. Самара, Октяб		ский район, ул. Скляренко, д.12, пом. н5		
Площадь:		270.5		
Назначение:		Нежилое помещение		
Наименование:		Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-	место:	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		6950728.93		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

V			
Помещение			
	(вид объекта недвижимости)		
Лист № Раздела <u>1</u> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.09.2020 № 99/2020/346771797			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:413	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

М.П.

подпись

Государственный регистратор

полное наименование должности

ФГИС ЕГРН

инициалы, фамилия

Помещение			
	(вид объекта недвижимости)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
08.09.2020 № 99/2020/346771797			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:413	·

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
	Наименование - нежилое помещение н5. Расположение - этаж №2 поз.30-37,30а,306,30в,30г,30д,30е,30ж,366,37а. Нежилое помещение н5 выделено из состава нежилого здания общей площадью 4749,90 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

По	Поме ще ние					
Ли	ст №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
08	.09.20	20 № 99/2020/346771797	* · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
Кад	астро	вый номер:		63:01:0622001:413		
1.	Право	ообладатель (правообладатели):		1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрыгого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"		
2.	Вид, 1	номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/584/2014-003 от 18.10.2014		
	Огра	ничение прав и обременение объекта недвижимости:				
		вид		Доверительное управление, Доверительное управление		
		дата государственной регистрации:		02.03.2016		
		номер государственной регистрации:		63-63-01/584/2014-003		
		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	п обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управля	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 3.1.1. основание государственной регистрации:		фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления Закрытъм паевьм зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448 Изменения № 9 которые вносятся в правила доверитель Рентный" зарегистрированные Федеральной службой п Изменения № 15 которые вносятся в правила доверитель Рентный" зарегистрированные Федеральной службой п Изменения № 15 которые вносятся в правила доверитель "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным 94199611-15; Изменения № 5 которые вносятся в правила доверитель Рентный" зарегистрированные Федеральной службой п Изменения № 2 которые вносятся в правила доверитель Рентный" зарегистрированные Федеральной службой п Изменения № 12 которые вносятся в правила доверитель Рентный" зарегистрированные Федеральной службой п Изменения № 12 которые вносятся в правила доверитель Рентный" зарегистрированные Центральным банком Р. Изменения № 11 которые вносятся в правила доверитель Рентный" зарегистрированные Центральным банком Р. Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительным ме 12 которые вносятся в правила доверительным ме 12 которые вносятся в правила доверительным ме 13 которые вносятся в правила доверительным № 8 которые вносятся в правила доверительным № 8 которые вносятся в правила доверительными ме 8 которые вносятся в правила доверительный" зарегистрированные Федеральной службой п Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительными ме 13 которые вносятся в правила доверительными ме 14 которые вносятся в правила доверительными ме 13 которые вносятся в правила доверительными ме 14 которые вносятся в правила доверительными менения № 13 которые вносятся в правила доверительными менения № 13 которые вносятся в правила доверительными менения № 13 которые вносятся в правила доверительными менения № 6 которые вносятс	тинвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", 3-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; 4-94199611-9; 4-94199611-9; 4-94199611-3; 5-940 офинансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3; 5-9540 от управления Закрытьм инвестиционным фондом рентным "Первый 4-9555 офинансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3; 5-9540 офинансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; 5-9540 офинансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; 5-9540 офинансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; 5-9540 офинансовым рынкам от 06.02009г. в реестре за № 1448-94199611-1; 5-9540 офинансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1; 5-9540 офинансовым рынкам от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-1; 5-9540 от управления Закрытьм инвестиционным фондом рентным "Первый 6-06сийской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12; 6-06сийской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; 6-06сийской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; 6-06сийской Федерации от 12.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-14; 6-06сийской Федерации от 12.00.2010г. в реестре за № 1448-94199611-16; 6-06сийской Федерации от 12.00.2010г. в реестре за № 1448-94199611-16; 6-06сийской Федерации от 12.00.2010г. в реестре за № 1448-94199611-16; 6-06сийской Федерации от 12.00.2010г. в реестре за № 1448-94199611-16; 6-06сийской Федерации от 19.00.2010г. в реестре за № 1448-94199611-16; 6-06сийской Федерации от 19.00.2010г. в реестре за № 1448-94199611-16; 6-06сийской Федерации от 19.00.2010г. в реестре за № 1448-94199611-16; 6-06сийской Федерации от 19.00.2010г. в реестре за № 1448-94199611-16; 6-06сийской Федерации от 19.00.2010г. в реестре за № 1448-94199611-16		
5.	Заявл	енные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют		
6.		ения о возражении в отношении зарегистрированного прав		данные отсутствуют		
7.	-	ния о наличии решения об изьятии объекта недвижимости	****	данные отсутствуют		
8.		7 1 1	ичного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	права),	, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в		данные отсутствуют		
10. Съедения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьето лица, органа:		данные отсутствуют				

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

Свободное назначение, 935 м²

в бизнес-центре «ВитМаш»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3

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



935 m²

4 из 4

Свободно

Площадь

Этаж

Помещение

Продается помещение свободного назначения - бывшее помещение банка Приоритет. Хорошее состояние, ремонт, мебель. Возможна организация офиса опенспейс формата (помещение колонного типа). Общая площадь 935 кв. м, в т.ч. подвал около 200 кв. м. Отдельный вход, парадное крыльцо. 1 этаж заселен арендаторами.

Возможное назначение



💂 Офис

Ещё: медицинский центр, учебный центр

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена

47 000 000 ₽



50 268 ₽ за м²

47 000 000 ₽

Бизнес-

Недвижимость

Агентство недвижимости На рынке с 1990 года

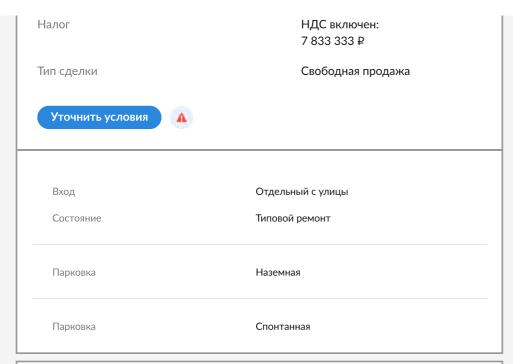


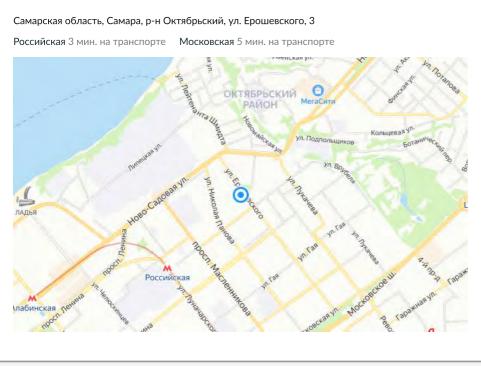
+7 902 375-

05-09

+7 960 825-

00-01

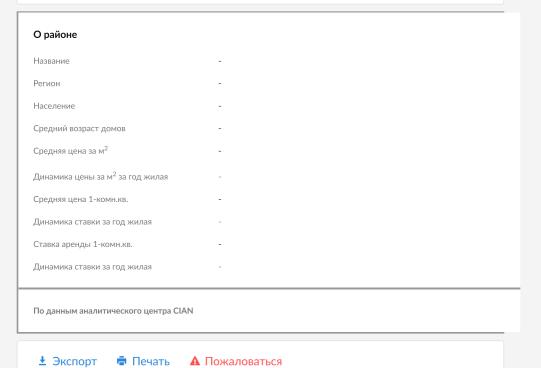






Ш Центральное отопление

Сигнализация













Офис, 121 м²

в бизнес-центре «на ул. Антонова-Овсеенко, 44Б»

Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсеенко, 44Б



121 m² 9 из 9 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Продается офис в ОЦ "Миллион". Адрес: г. Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсеенко, 44Б. Пересечение с ул. Советской Армии. Общая площадь: 121 кв.м. Офис на 9 этаже 9-ти этажного ОЦ. Помещение из пяти кабинетов в одном офисном блоке. Офис отремонтирован: пол - линолеум, стены- покраска, потолок - армстронг, освещение светодиодное. Высота потолков 2,7м. В помещении кондиционер, пожарная сигнализация. Офис меблирован и готов к использованию. В здании два лифта. На первом этаже буфет/столовая. ОЦ "Миллион" расположен на пересечении улиц - удобная транспортная доступность, рядом остановка общественного транспорта. Стоимость продажи: 3 000 000 р.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

5 800 000 ₽ Цена

Ставка 47 934 ₽ за м²

УСН Налог

Тип сделки Свободная продажа

Уточнить условия





Наземная

5 800 000 ₽

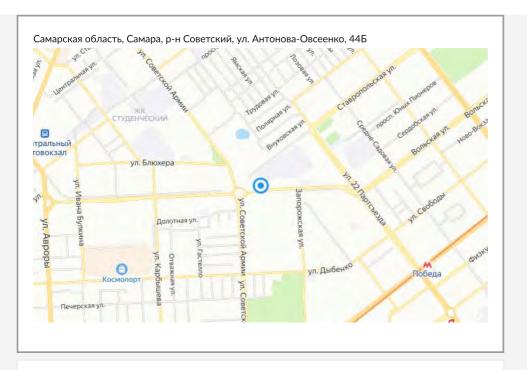
УСН

Визит-Коммерческая недвижимость



Агентство недвижимости

+7 958 732-06-95



Бизнес-центр на ул. Антонова-Овсеенко, 44Б

Год постройки 2000

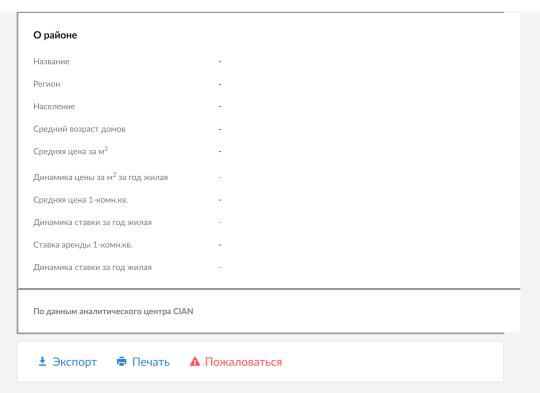
Тип здания Бизнес-центр

Категория здания Действующее

Площадь участка 0,12 га

Общая площадь 9 **153**,9 м²

- 🛞 Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Ш Центральное отопление
- Сигнализация







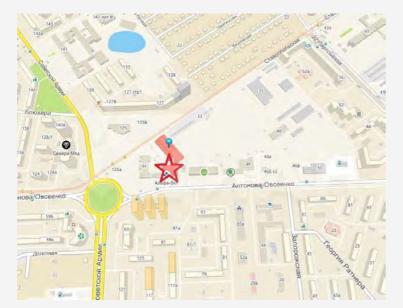


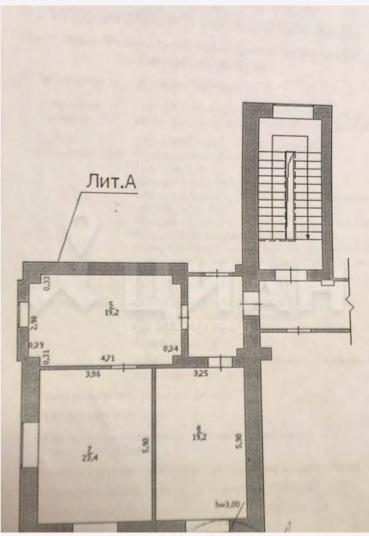












Офис, 344 м²

Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Авроры, 181



344 м² 5 из 5 Свободно

Площадь Этаж Помещение

г. Самара. Советский район, ул. Авроры, дом 181. Ближайшее пересечение с ул. Дыбенко. - Общая площадь: 344 кв. м. -Этаж/этажность: 5/5. - Назначение здания, где располагается помещение: не жилое. Наличие отдельного входа: да. Количество: 2 шт. Вход с ул Дыбенко. - Окна выходят:окна на ул. Дыбенко, во двор. - Возможность разгрузки грузовых машин: газелей. - Место под рекламу на фасаде помещения:отдельная выносная конструкция и баннеры над входом или окнах и реклама на торце дома. - Высота потолков: 2,7 м. - Наличие: охранной сигнализации пожарной сигнализации. - Планировка: количество кабинетов 6 шт. Возможность перепланировки. - Одно помещение оборудовано под студию звукозаписи. - Выделенная мощность:15 кВт. Трехфазный ввод-нет. Возможность увеличение: есть. - Ремонт в помещении: пол-плитка стены-покраска потолок-армстронг. Ремонт сделан в начале 2018 г. - Очень высокий пешеходный и автомобильный трафик - Инфраструктура: ближайшая

остановка в 20 метрах. В ближайшем окружении в радиусе 100м располагаются: офисы, магазины, кафе, рестораны, ТРЦ Космопорт. - Возможность добраться из любой точки города. - Месторасположение объекта, позволяет удерживать постоянный спрос на аренду офисов, в данном помещении. - Использование: офис, арендный бизнес. - Срок окупаемости: 8 лет. Стоимость продажи: 15 000 000 рублей

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена 15 000 000 ₽

Ставка 43 605 ₽ за м²

Отзыв о сайте

УСН

15 000 000 ₽

УСН

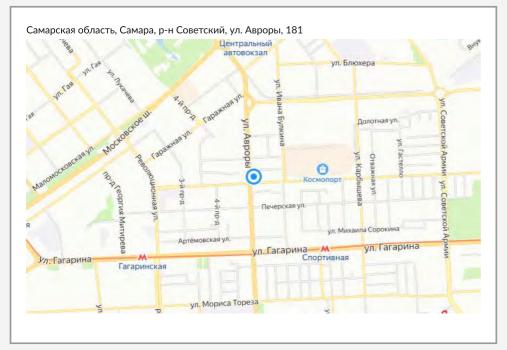
Визит-Коммерческая недвижимость



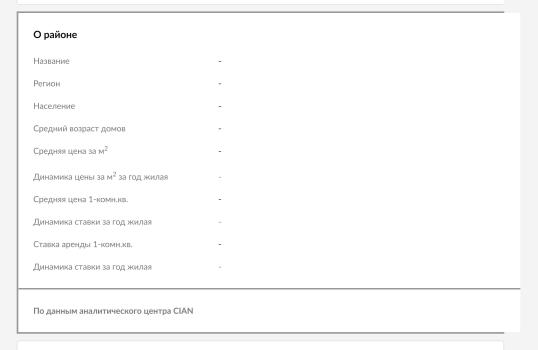
Агентство недвижимости

+7 958 732-56-73





Общая площадь 344 м²



▲ Пожаловаться



± Экспорт

Печать







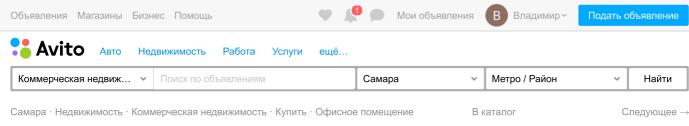












Офисное помещение в центре города, 414 m²



8 958 767-73-87

Написать сообщение Отвечает в течение дня

АН "РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ"

Агентство

На Авито с октября 2016

Подписаться на продавца

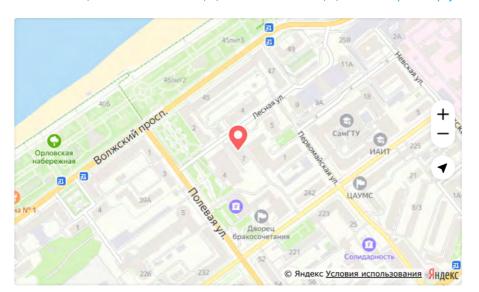
Контактное лицо

Елена

Площадь: 414 м²; Класс здания: b

Самарская область, Самара, Лесная ул., 7

• Алабинская, 800 м • Российская, 1,9 км • Московская, 2,6 км Скрыть карту ^



Продается офисное помещение 414 м2 по адресу: ул. Лесная 7. Помещение расположено на 5 этаже над гаражными боксами пятиэтажного отдельно стоящего кирпичного здания (4-5 этажи - офисные). Центр города, рядом ул. Полевая, 2 минуты пешком до набережной. Отдельный вход, хороший ремонт, светлые чистые помещения open space + кабинетная система, в каждой комнате по кондиционеру.

Парковка на 4-5 машиноместа. Отличная транспортная доступность, близость остановок общественного транспорта, метро в шаговой доступности. ТОРГ









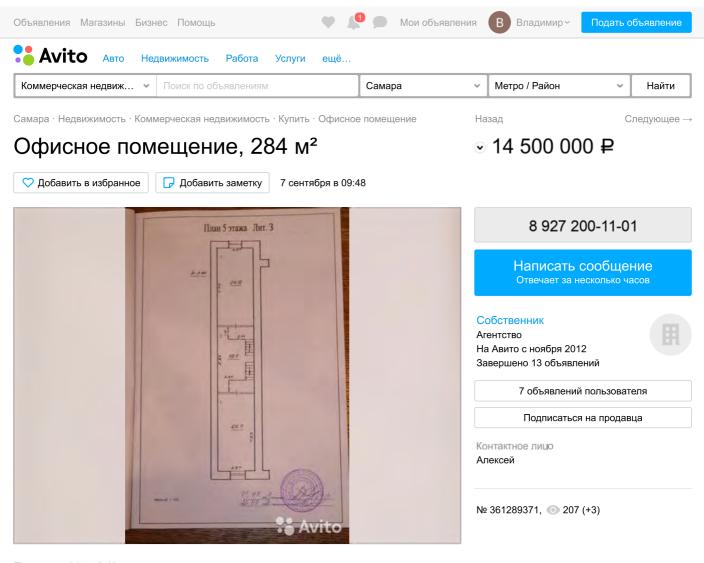




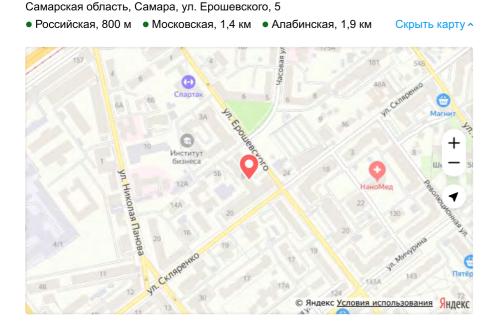
Пожаловаться

Разместить объявление Реклама на сайте О компании Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. Условия использования Авито. Политика о данных пользователей. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.



Площадь: 284 м²; Класс здания: с



Продается этаж в офисном здании,284 кв.м,Отличное месторасположение,отличная транспортная развязка,2 стоянки у здания, локальный этаж в здании,у здания своя котельная,выделенные линии, счётчики на все даже на отопление ,отличный ремонт,все новое, зал 144 кв.м., и два кабинета, 2 санузла и хоз помещение, везде пластиковые окна,идеальное помещение под любой бизнес. Все договора с ресурсоснабжающими организациями прямые, электричество 15 кВт, 380. Есть

арендатор платит за все 250 р/кв.м (реальная цена аренды 400 р/кв.м). Торг. остальная информация по телефону!!













Пожаловаться

Похожие объявления



Отдельно стоящее здание в Постниковом овраге

27 500 000 ₽

Самара, Российская 2 сентября 16:07



Продам офисное помещение, 226 м²

12 430 000 ₽

Самара, Российская 26 августа 12:59



Продам офисное помещение, 371 м²

20 405 000 ₽

Самара, Российская 26 августа 12:59



Офисное помещение, 175 м² 12 000 000 ₽

Самара, Московская 9 сентября 21:44



Офис в центре Октябрьского района, 180 м² 6 300 000 ₽

Самара, Российская 8 сентября 15:15



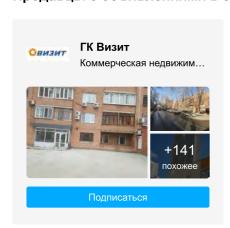
Продам офисное помещение, 145 м²

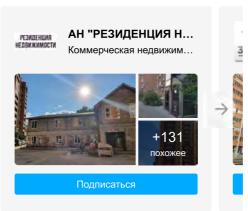
8 700 000 ₽

Самара, Российская 26 августа 12:59

Показать ещё объявления

Продавцы с объявлениями в этой категории





Разместить объявление

Объявления

Магазин

Помощь

езопасность

Реклама на сайте

О компані

Карьера

Мобильное приложение

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. Условия использования Авито. Политика о данных пользователей. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

Офис, 574 м²

в здании «на ул. Ерошевского, 5»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 5

Российская · 12 мин. пешком



574 м²

3 из 3

Свободно

Площадь Этаж

Помещение

г. Самара. Октябрьский район, ул. Ерошевского, дом 5. Ближайшее пересечение с улицей Скляренко. Общая площадь: 574 кв. м. Этаж/этажность: 3/3 Назначение здания, где располагается помещение: не жилое. Наличие отдельного входа: есть. 4 входа в помещение, вход со двора и с ул. Скляренко. Окна выходят: окна во двор и ул. Скляренко Возможность разгрузки грузовых машин: газелей, камазов. Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом или окнах и реклама на торце дома. - наличие витражных окон: нет. Высота потолков: 3,2 м. Наличие: охранной и пожарной сигнализации Планировка: количество кабинетов 25 шт. Возможность перепланировки: есть. Санузел 2 шт. на этаже. Выделенная мощность: 45 кВт. Трехфазный ввод. Наличие 380 В:да. Возможность увеличение: до 100 кВт. Ремонт в помещении: пол-плитка стены-покраска потолок-армстронг. Подходит для лицензированного мед. центра. Разводка воды в каждый кабинет. Кабинет под операционную, 2 кабинета под палаты дневного стационара. Инфраструктура: ближайшая остановка в 150 метров. В ближайшем окружении: офисы, магазины крупных сетей, автомойка с кафе. Стоянка на 40 авто. стоянка во дворе 800 кв. м. Использование: медицинский центр, офис, учебный центр. Стоимость аренды: 400 руб. /м. кв. + к/у. первые 3 месяца, далее 500 руб./кв.м.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена Отзыв о сайте 229 600 ₽/мес.

4 800 ₽ за м²/год

229 600 ₽/мес. **♦**

УСН: без комиссии

Визит-Коммерческая недвижимость





Агентство недвижимости

+7 958 732-56-73

Парковка

 Налог
 УСН

 Обеспечительный платеж

 Коммунальные платежи

 Эксплуатационные расходы

 Предоплата

 Тип аренды

 Срок аренды
 Длительный

 Минимальный срок аренды

 Арендные каникулы

 Стоимость парковки

 Комиссия от клиента

 Уточнить условия
 A

Наземная

Российская 12 мин. пешком

ОКТЯБРЬСКИЙ МетаСиты

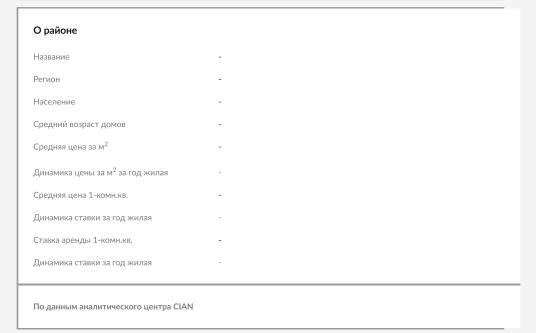
Российская 12 мин. пешком

ОКТЯБРЬСКИЙ МетаСиты

Российская данный данн

Отдельно стоящее здание на ул. Ерошевского, 5 Тип здания Отдельно стоящее здание Категория здания Действующее Площадь участка 0,1 га Отзыв о сайте 3 500 м²

Ш Центральное отопление





± Экспорт



▲ Пожаловаться

















Офис, 321,5 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с2



321,5 м²

1 из 3

Свободно

Площадь

Этаж

Помещение

Аренда офисного помещения на 1 этаже отдельно стоящего нежилого здания.

Кабинетная система, все кабинеты с окнами, во всех помещениях установлены кондиционеры, проведены все телекоммуникации интернет, телефон, установлены пожарная и охранная сигнализации. Выполнен качественный ремонт, несколько санузлов.

Первый этаж, два входа с обоих торцов, круглосуточная охрана. Для арендаторов предоставляется круглосуточный крытый паркинг с видеонаблюдением. На фасаде место для размещения рекламной конструкции. Выделенная электрическая мощность до 300 кВт.

В указанную стоимость включены все коммунальные платежи, а также охрана, реклама на фасаде и вывоз мусора. Отдельно оплачивается электроэнергия.

Возможна перепланировка по техзаданию арендатора, а также предоставление дополнительных складских и офисных площадей в соседних зданиях. Также возможна аренда половины указанного помещения 160 кв. м.

Удобная транспортная доступность обусловлена местонахождением в самом центре города, в шаговой доступности остановки всех видов общественного транспорта, 4 заезда с Московского шоссе и улицы Мичурина. В 2019г. было уложено новое асфальтовое покрытие на всех проездах к зданию.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки



192 900 ₽/мес.

192 900 ₽/мес.

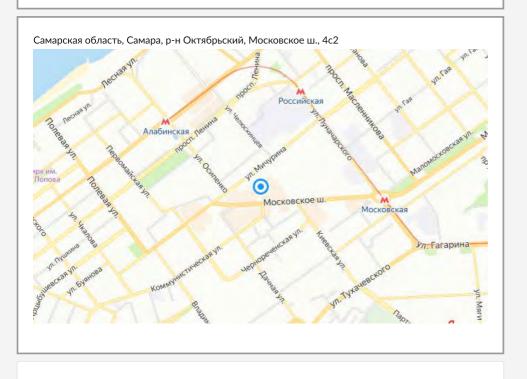
Включены НДС; без комиссии

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Агентство недвижимости На рынке с 2001 года РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

+7 958 732-14-97

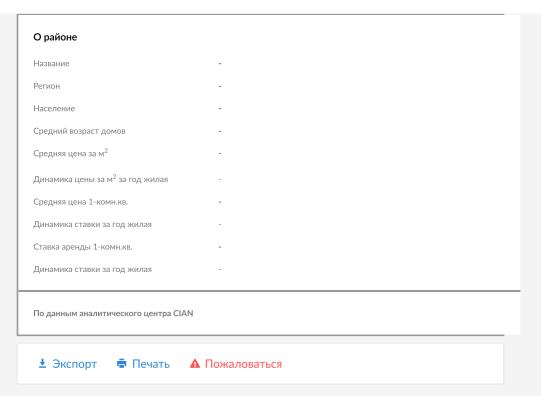
7 200 ₽ за м²/год Ставка НДС включен: Налог 32 150 ₽ Обеспечительный платеж Коммунальные платежи Эксплуатационные расходы Предоплата Тип аренды Длительный Срок аренды Минимальный срок аренды Арендные каникулы Стоимость парковки Комиссия от клиента Уточнить условия



321,5 м²



Общая площадь























Офис, 800 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 21



800 м² 7 из 10 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Адрес: г. Самара, Октябрьский район, улица Мичурина 21. Общая площадь 800 кв.м. Планировка:коридорного типа. Офис в офисном центре "Монолит". 2 пассажирских лифта. На первом этаже находится парковка и ресторан. Так же на этаже имеется буфет. Система кондиционирования. В шаговой доступности остановки общественного транспорта. Метро Алабинская, Российская,10-15 минут пешком. Выполнен качественный офисный ремонт. Без какой-либо комиссии для арендатора! Возможно арендовать парковку за доп. плату. Стоимость аренды: 400 000 рублей в месяц+ свет по счетчику.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена 400 000 ₽/мес.

Ставка 6 000 ₽ за м²/год

Налог УСН

Обеспечительный платеж

Коммунальные платежи -

Эксплуатационные расходы -

Отзыв о сайте

400 000 ₽/мес.

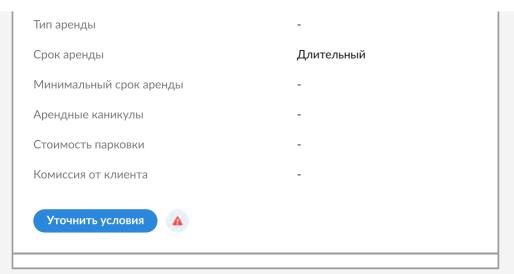
УСН; без комиссии

Визит-Коммерческая недвижимость



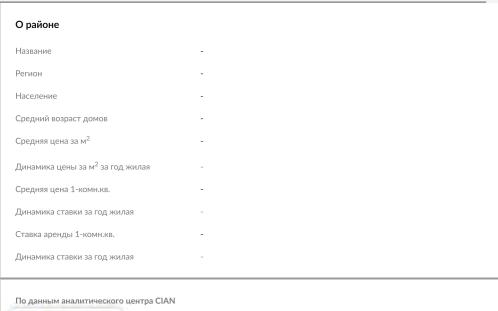
Агентство недвижимости

+7 927 767-03-96





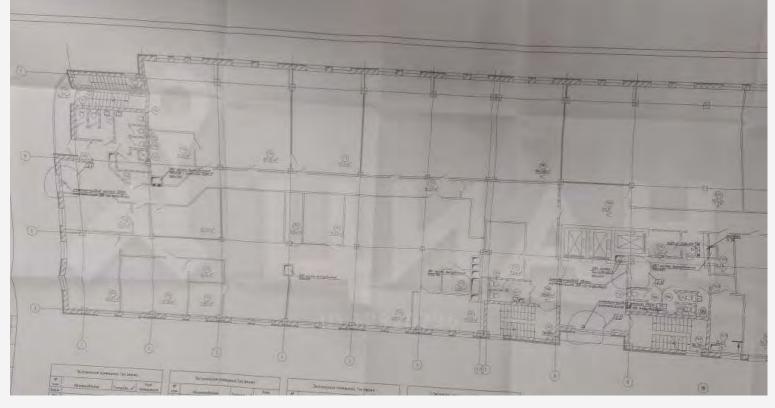
Общая площадь **800 м²**



Отзыв о сайте





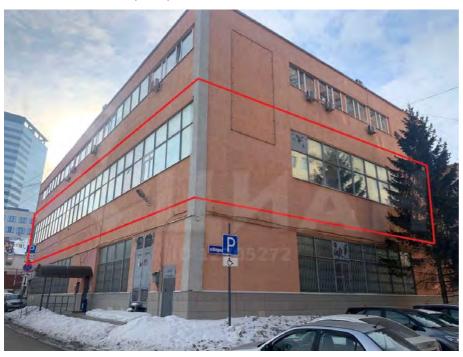


Свободное назначение, 975 м²

в бизнес-центре «на ул. Мичурина, 23Б»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Мичурина, 23Б

Алабинская · 6 мин. на транспорте



975 м²

2 из 3

Свободно

Площадь

Этаж

Помещение

Аренда универсального помещения свободной планировки в центре города. Помещение расположено на втором этаже трёхэтажного нежилого отдельно стоящего здания. Свободная планировка позволяет разграничить площадь под запрос арендатора. Одним из преимуществ является высота потолков 5,5 метра, благодаря чему помещение можно использовать практически под любой вид деятельности. Выделенная электрическая мощность 200 кВт. с возможностью увеличения. Панорамное остекление визуально увеличивает без того просторную площадь. Есть грузовой лифт. Здание расположено в центре Октябрьского района, имеет подъездные пути с ул. Мичурина и несколько подъездов с Московского шоссе. В собственности несколько организованных охраняемых парковок, которые могут быть предоставлены в пользование арендатору. Район высокой деловой активности: среди соседей многочисленные бизнес-центры, рестораны, банки, торговые предприятия. В шаговой доступности остановки общественного транспорта, в том числе метро. Собственник рассмотрит ремонтные работы под запрос арендатора, предоставление арендных каникул, разделение и перепланировку площади, организацию дополнительных входов, в том числе установку лифта на фасаде здания для прямого доступа в помещение с улицы для предприятий общественного питания. В указанную стоимость включены коммунальные услуги, электроэнергия оплачивается по счетчику. Объект прекрасно подойдет под офисную, производственную, спортивную, развлекательную деятельность, ресторан, архив, выставочный центр, медицинский центр и многое другое. Есть возможность аренды 1 этажа или объединения двух этажей 1825 кв.м..

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон



585 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

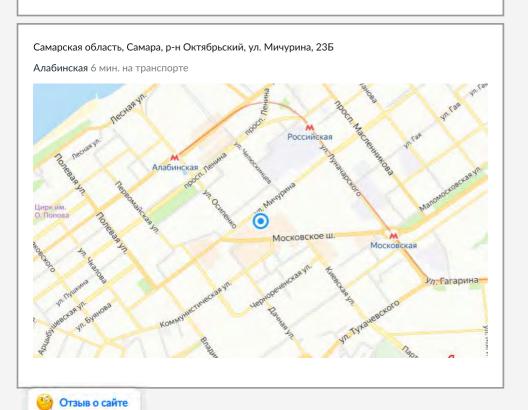
РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Агентство недвижимости На рынке с 2001 года

+7 958 732-14-97

Парковка

585 000 ₽/мес. Цена 7 200 ₽ за м²/год Ставка НДС включен: Налог 97 500 ₽ Обеспечительный платеж Коммунальные платежи Эксплуатационные расходы Предоплата Тип аренды Длительный Срок аренды Минимальный срок аренды Арендные каникулы Стоимость парковки Комиссия от клиента Уточнить условия Вход Общий с улицы



Наземная

Бизнес-центр на ул. Мичурина, 23Б

Год постройки 1979

Тип здания Бизнес-центр

Категория здания Действующее

Площадь участка 0,09 га

Общая площадь 2 481,9 м²

О районе

Название

Регион

Население -

Средний возраст домов -

Средняя цена за м²

Динамика цены за м² за год жилая

Средняя цена 1-комн.кв.

Динамика ставки за год жилая

Ставка аренды 1-комн.кв.

Динамика ставки за год жилая

По данным аналитического центра CIAN

≛ Экспорт

Печать

▲ Пожаловаться







План помещения ул. Мичурина, а. 23 б, 2 этаж

Свободное назначение, 700 м²

в офисном центре «ЦентрБанк»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Авроры, 150/1

Спортивная · 7 мин. на транспорте **Гагаринская** · 7 мин. на транспорте

Московская · 14 мин. на транспорте



700 м² 1 из 3 Свободно

Площадь Этаж

Собственник сдаёт в аренду ТОРГОВО-ОФИСНОЕ помещение площадью 700 кв.м.:

Помещение

- адрес: г. Самара, ул. Авроры, 150, на пересечении улиц Авроры, Гаражной и Антонова-Овсеенко:
- первая линия, витражное остекление;
- 1-й этаж, независимые входные группы;
- высота потолков 3,9 м;
- свободная планировка;
- помещения с водоснабжением, канализацией и электроснабжением.
- арендная ставка от 590 руб/кв.м.

В арендную плату не входят затраты на электроснабжение, водоснабжение, услуги провайдера и клининг.

Возможное назначение



Ещё: автосалон, магазин, клиника, кафе/ресторан, ресторан

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена

413 000 ₽/мес.



7 080 ₽ за м²/год

413 000 ₽/мес. **▼**

Индест Девелопмент

Управляющая компания Нет отзывов



+7 938 699-26-32 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 Высота потолков 2,85 м Витринные окна Есть Вход Отдельный с улицы Состояние Типовой ремонт Парковка Наземная 75 Количество мест





ЦентрБанк

Год постройки 2009

Категория здания Действующее

Площадь участка 0,2 га

Общая площадь 6 200 м²

Приточная вентиляция

— Центральное кондиционирование

🕻 Сигнализация









Заключительный лист отчета

$\mathbf{OOO} \times \mathbf{OKFC}^{\otimes}$

<<	OOO «OKEC»®	
<<	ООО «ОКБС»®	>>>
<<	OOO «OKEC»®	
<<	OOO «OKEC»™	>>>
<<	OOO «OKEC»®	
<<	OOO «OKEC»®	
<<	OOO «OKEC»TM	>>>
<<	OOO «OKEC»®	
<<	ООО «ОКБС»®	
<<	OOO «OKEC»®	
<<	ООО «ОКБС»®	
«	ООО «ОКБС»®	
«	ООО «ОКБС»®	
«	ООО «ОКБС»®	>>>
«<	OOO «OKEC»®	