

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-106-17-0422-02

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599 расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110

по состоянию на 08 апреля 2022 г.  
дата составления отчета 08 апреля 2022 г..

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Первобанк-  
Недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Вячеславович,

На основании договора №800-106-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительного соглашения №17 от 28 марта 2022 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599, расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 08 апреля 2022 г.. 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 объектов оценки по состоянию на 08 апреля 2022 г. без НДС округленно составляет:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	9 190 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	9 290 000,00

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

В.Д. Филатов



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>6</b>
<b>2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....</b>	<b>12</b>
<b>4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>14</b>
<b>4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....</b>	<b>14</b>
<b>4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя .....</b>	<b>16</b>
4.2.1 Заявление оценщика .....	16
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	16
4.2.3 Сведения о независимости оценщика .....	17
<b>5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>18</b>
<b>6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>20</b>
<b>6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения .....</b>	<b>20</b>
<b>6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки .....</b>	<b>21</b>
<b>6.3 Качественные и качественные характеристики объектов оценки.....</b>	<b>23</b>
<b>6.4 Информация о местоположении объектов оценки .....</b>	<b>27</b>
<b>6.5 Фотографии объекта оценки .....</b>	<b>36</b>
6.5.1 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598 .....	36
6.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599 .....	40
<b>7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>44</b>
<b>7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки .....</b>	<b>44</b>
<b>7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....</b>	<b>45</b>
<b>7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения .....</b>	<b>45</b>
<b>8 АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>	<b>48</b>
<b>8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....</b>	<b>48</b>
<b>8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость .....</b>	<b>57</b>
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки.....	57
8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....	58
8.2.3 Краткое описание г.Самара .....	58
8.2.4 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара, за 2020-2021 гг .....	63

8.2.5	Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2018 – 2021 гг.	72
8.2.6	Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара.....	74
8.2.7	Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара ..	76
8.2.8	Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара .....	78
8.2.9	Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара .....	82
8.2.10	Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара.....	86
8.2.11	Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара .....	87
8.2.12	Сегмент крупноформатных торговых объектов г.Самара.....	89
8.2.13	Сегмент аренды торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара.....	93
8.2.14	Сегмент продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара.....	98
8.2.15	Анализ структуры спроса на рынке торговой недвижимости г. Самара .....	102
8.2.16	Основные показатели рынка торговых площадей г. Самара.....	103
8.2.17	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	105
8.2.18	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	105
8.2.19	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	106
8.2.20	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	109
<b>9</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....</b>	<b>110</b>
<b>10</b>	<b>ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>113</b>
<b>10.1</b>	<b>Подходы к оценке объектов недвижимости .....</b>	<b>113</b>
10.1.1	Сравнительный подход.....	113
10.1.2	Доходный подход.....	115
10.1.3	Затратный подход .....	117
<b>10.2</b>	<b>Выбор подходов и методов оценки объектов оценки .....</b>	<b>118</b>
<b>11</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>120</b>
<b>11.1</b>	<b>Методика расчета.....</b>	<b>120</b>
<b>11.2</b>	<b>Выбор единиц сравнения .....</b>	<b>121</b>
<b>11.3</b>	<b>Подбор объектов-аналогов.....</b>	<b>121</b>
11.3.1	Объекты - аналоги.....	122
<b>11.4</b>	<b>Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....</b>	<b>124</b>
<b>11.5</b>	<b>Определение стоимости объектов оценки .....</b>	<b>129</b>
11.5.1	Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598 .....	130
11.5.2	Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599 .....	134
11.5.3	Расчет стоимости объектов оценки .....	139

---

<b>12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ..</b>	<b>140</b>
12.1 Методика расчета.....	140
12.2 Выбор единиц сравнения .....	141
12.3 Подбор объектов-аналогов.....	141
12.3.1 Объекты - аналоги.....	142
12.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	144
12.5 Определение стоимости объектов оценки .....	149
12.5.1 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598 .....	150
12.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599 .....	154
12.6 Определение прогнозного периода и шага прогноза.....	158
12.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок .....	158
12.8 Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.....	159
12.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения .....	160
12.10 Определение ставки капитализации.....	165
12.11 Определение ставки дисконтирования.....	166
12.12 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом .....	167
<b>13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>171</b>
13.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами .....	171
13.2 Результаты согласования .....	173
<b>14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>174</b>
<b>15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.</b>	<b>176</b>
15.1 Перечень методической литературы.....	176
15.2 Перечень источников внешней информации.....	177
<b>16 ДОКУМЕНТАЦИЯ .....</b>	<b>178</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

**Таблица 1-1 Перечень объектов оценки**

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	28.03.2022 № 99/2022/457793330
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	28.03.2022 № 99/2022/457790115

**Таблица 1-2 Основные факты и выводы по Отчету об оценке**

Дата оценки	08 апреля 2022 г.
Основание проведения оценки	Договор № 800-106-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №17 от 28 марта 2022 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-Недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами, без НДС, руб.	<p>Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода.</p> <p><b>Сравнительный подход:</b></p> <p>Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:5598 9 810 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)</p> <p>Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:5599 9 910 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)</p> <p><b>Доходный подход:</b></p> <p>Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:5598 8 570 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)</p> <p>Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:5599 8 670 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)</p>
<b>Итоговая справедливая стоимость объектов оценки без НДС округленно, руб.</b>	<b>18 480 000,00 руб. (Восемнадцать миллионов четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)</b>

Источник информации: Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №17 от 28 марта 2022 года, Отчет об оценке №800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г..

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки**

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	28.03.2022 № 99/2022/457793330
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	28.03.2022 № 99/2022/457790115

*Источник информации: Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №17 от 28 марта 2022 года*

### Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №17 от 28 марта 2022 года.
Состав и характеристика объекта оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599, расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-Недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	08 апреля 2022 г.
Период проведения оценки	С 28 марта 2022 г. (дата заключения Задания на оценку) по 08 апреля 2022 г. (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	08 апреля 2022 г.
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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</li></ul>

	<p>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».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действителю 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.</li> <li>• В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную 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.</li> <li>• В процессе проведения работ по оценке рыночной 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».</li> <li>• В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.</li> <li>• При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие скрытых дефектов или 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.</li> <li>• При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить 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, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов</li> <li>• Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных заданий на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.</li> <li>• 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</li> </ul>
--	---

	<p>к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.</li> </ul> <p><b>Оценщик не обязан:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд;</li> <li>Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора;</li> <li>Отвечать по искам третьих лиц, lawfully использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомочностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки.</li> <li>Осмотр объекта оценки произведен.</li> </ul>
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";</li> <li>Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;</li> <li>Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (<a href="http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila">http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila</a>).</li> <li>Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.)</li> <li>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)</li> </ul>

Источник информации: Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №17 от 28 марта 2022 года

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<b>Заказчик</b>	<p><b>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»</b>  <b>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»</b> 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 4070181020000000859 в ПАО «Промсвязьбанк», Кор.счет № 3010181040000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555.</p>
<b>Оценщик</b>	<p><b>Филатов Владимир Дмитриевич</b>  <b>Почтовый адрес Оценщика</b>  Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126.  <b>Номер контактного телефона Оценщика</b>  +7 (499) 502-82-03  <b>Адрес электронной почты Оценщика</b>  mail-site@okbs.ru  <b>Местонахождение оценщика</b>  офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5  <b>Стаж</b>  Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).  <b>Сведения о членстве в СРОО</b>  Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407)  Краткое наименование: НП «АРМО»  Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023  Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184  Телефон: +7 495 221-04-25  Email: armo@sroarmo.ru  Дата вступления: 26.05.2008 г.  Регистровый номер: 1334  <b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b>  Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют  <b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b>  Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.  <b>Образование Оценщика</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> </ul> </p>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
Глава 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ и исполнителе  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</li> <li>Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</li> <li>Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года.</li> <li>Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года.</li> <li>Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года.</li> </ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ООО «ОКБС»</li> <li>ИНН 7701951014</li> <li>Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru.</li> </ul> <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
<b>Степень участия Оценщика в оценке</b>	100% (полное участие)
<b>Исполнитель</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» (ООО «ОКБС»). Место нахождения: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.</p> <p>ИНН/КПП 7701951014 / 770101001 р/с 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" Тел. (499) 502-82-03</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-083331/21 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2026 г.</p>
<b>Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организаций и специалисты</b>	Не привлекались

*Источник информации: Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №17 от 28 марта 2022 года*

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Отчет об оценке	800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.
Глава 4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

## 4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

### 4.1 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 (рыночную 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 рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны

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

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных заданий 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 изменяться 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 изменяться, 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 оказывать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может оказаться 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;
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым

объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ. В связи с этим вводится допущение о идентичности состояния оцениваемых объектов на дату оценки и дату осмотра.

- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. 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. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

## 4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

### 4.2.1 Заявление оценщика

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

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

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

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

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

Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.

Глава 4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599

#### 4.2.3 Сведения о независимости оценщика

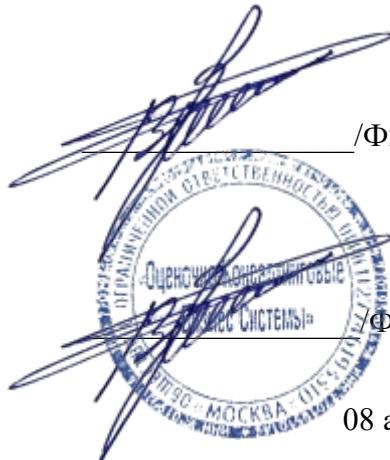
- Настоящим оценщиком Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

/Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./



08 апреля 2022 г.

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки». В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

### **1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:**

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

### **2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:**

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

### **3) Международные стандарты оценки**

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного

права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

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

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

Таблица 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	28.03.2022 № 99/2022/457793330
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	28.03.2022 № 99/2022/457790115

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.*

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

## 6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы	Существующие ограничения/ обременения
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	Общая долевая собственность 63-63/001-63/001/315/2016-6998/1 23.05.2016 18:28:40	28.03.2022 № 99/2022/457793330	Доверительное управление 63-63/001-63/001/315/2016-6998/2
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	Общая долевая собственность 63-63/001-63/001/315/2016-7004/4 23.05.2016 18:49:41	28.03.2022 № 99/2022/457790115	Доверительное управление 63-63/001-63/001/315/2016-7004/5

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-Недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

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

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности является частным случаем права собственности, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности,

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Отчет об оценке	800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.
Глава 6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
Объект оценки	Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

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, установленном судом. Собственник, предоставляя свои правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

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

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

### 6.3 Количествоные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количествоные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Нежилое помещение свободного назначения, Этаж №1 и 2. Этаж 1 - входная группа, Этаж 2 - нежилое помещение свободного назначения. Без отделки.
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Нежилое помещение свободного назначения, Этаж №1 и 2. Этаж 1 - входная группа, Этаж 2 - нежилое помещение свободного назначения. Без отделки.

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

**Таблица 6-4 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования**

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Статус объекта	Дата постановки на кадастровый учет
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	12 627 321,50	Ранее учтенный	04.03.2016
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	12 774 986,14	Ранее учтенный	04.03.2016
			<b>25 402 307,64</b>		

*Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pkk5.rosreestr.ru/>*

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	63:01:0707001:5598
Статус объекта:	Ученный
Дата постановки на кадастровый учет:	04.03.2016
Этаж:	1, 2
Площадь ОКСа:	316,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	12627321,5
Дата внесения стоимости:	04.03.2016
Дата определения стоимости:	04.03.2016
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	06.06.2020
Форма собственности:	Частная
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 63-63/001-63/001/315/2016-6998/1 от 23.05.2016 (Общая долевая собственность)	№ 63-63/001-63/001/315/2016-6998/2 от 23.05.2016 (Доверительное управление)

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	63:01:0707001:5599
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	04.03.2016
Этаж:	1, 2
Площадь ОКС'a:	320,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	12774986,14
Дата внесения стоимости:	04.03.2016
Дата определения стоимости:	04.03.2016
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110
(OKC) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	03.06.2020
Форма собственности:	Частная
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 63-63/001-63/001/315/2016-7004/4 от 23.05.2016 (Общая долевая собственность)	№ 63-63/001-63/001/315/2016-7004/5 от 23.05.2016 (Доверительное управление)

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»

Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.

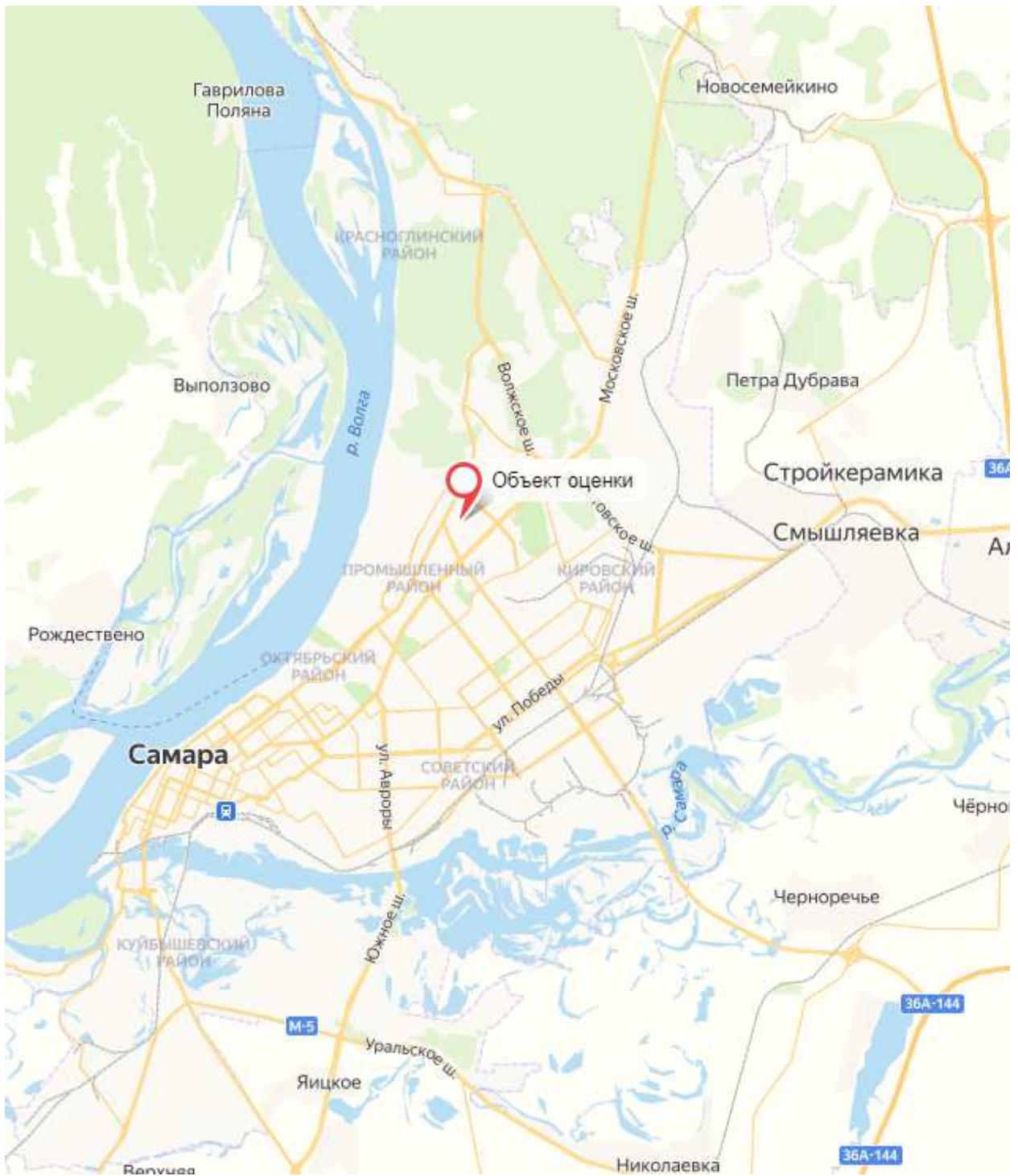
**Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

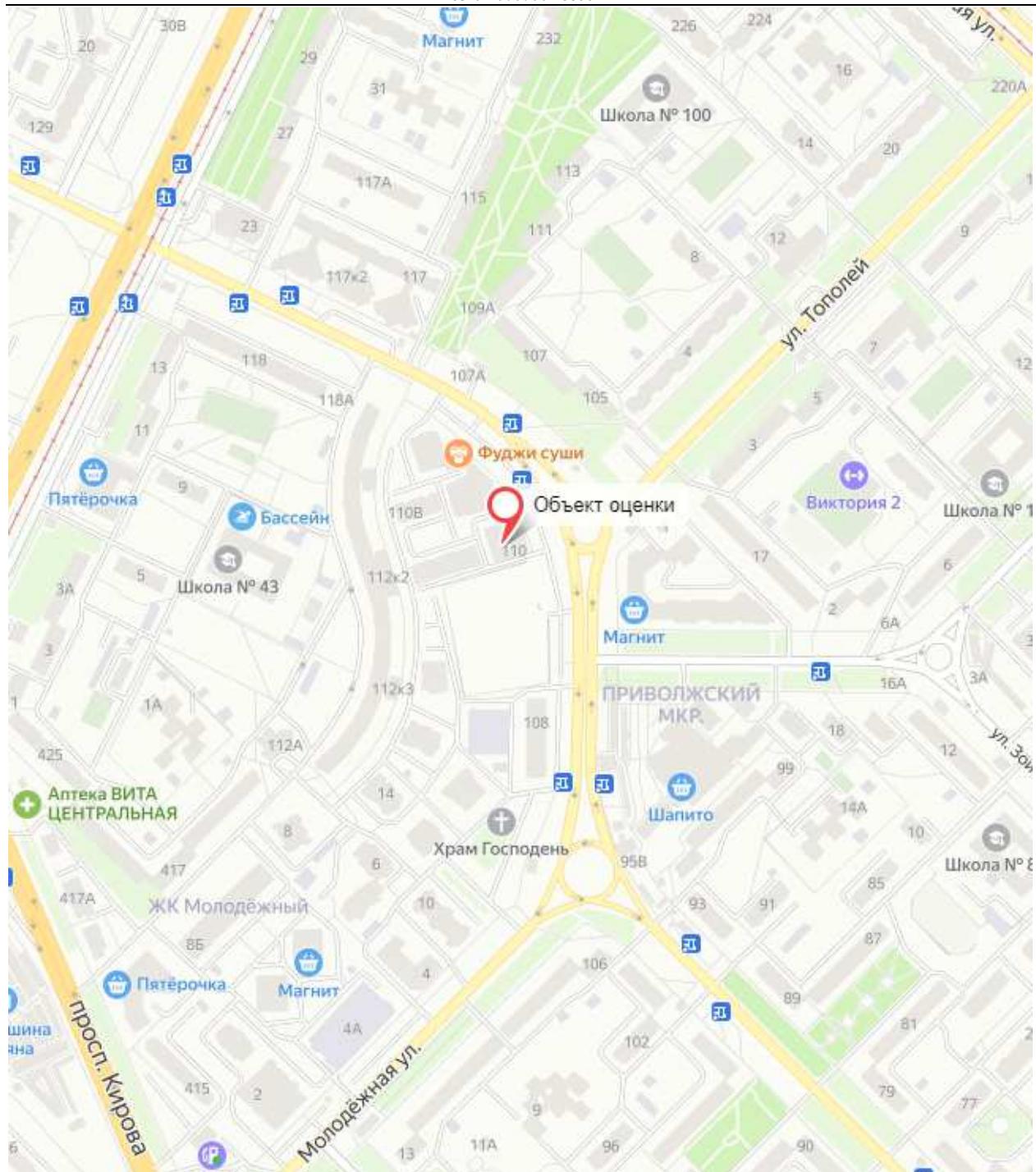
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599

## 6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Нежилое помещение свободного назначения, Этаж №1 и 2. Этаж 1 - входная группа, Этаж 2 - нежилое помещение свободного назначения. Без отделки.
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Нежилое помещение свободного назначения, Этаж №1 и 2. Этаж 1 - входная группа, Этаж 2 - нежилое помещение свободного назначения. Без отделки.





## Краткая информация о г. Самара

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

Население — 1 163 399 чел. (2018), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек.

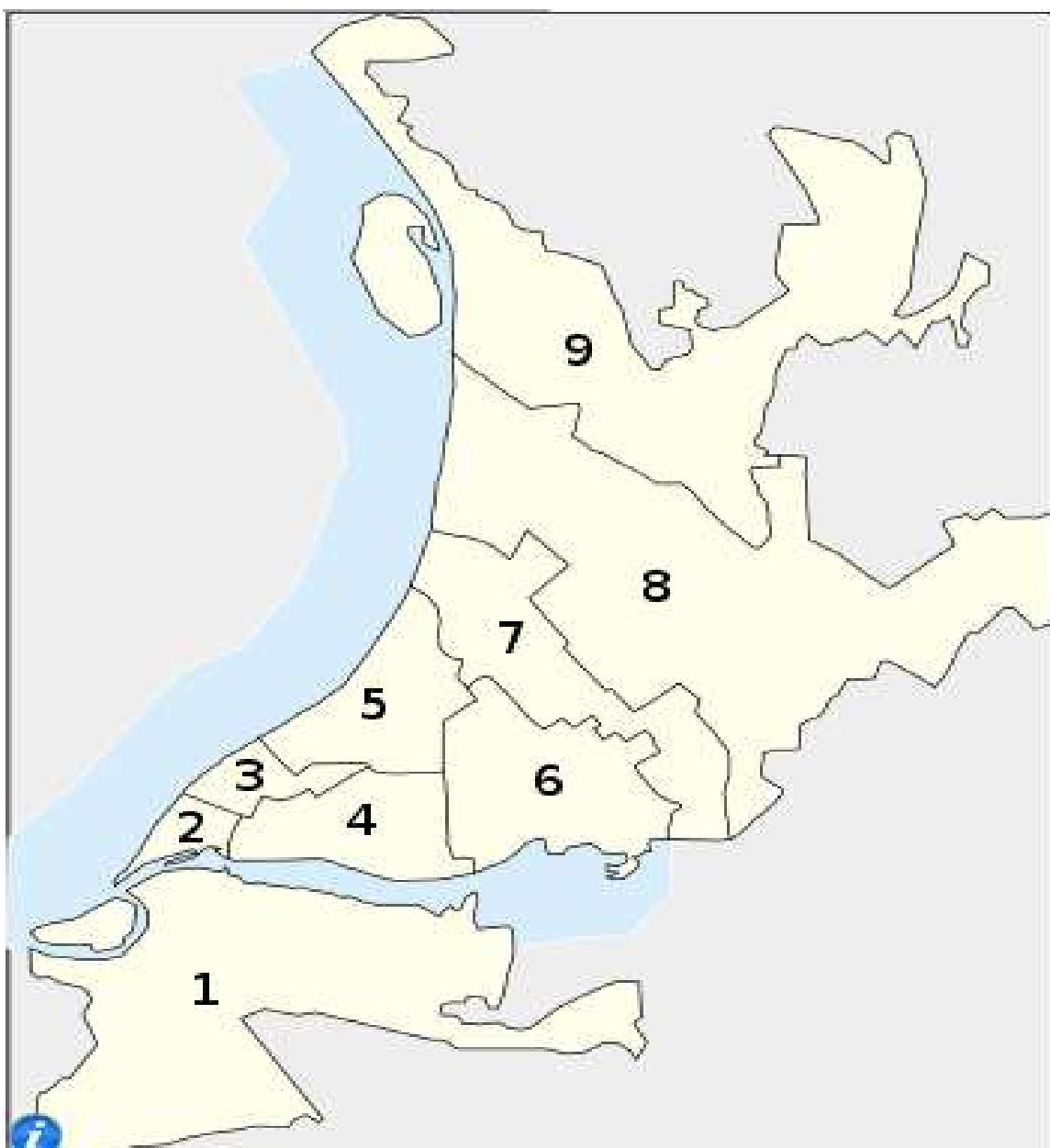
Расположен на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё рек Самары (отсюда название города) и Соки. Впервые название реки Самары упоминается в записках секретаря арабского посольства и путешественника Ахмеда ибн Фадлана (921 год) как «Самур».

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

## Административное деление

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

- Куйбышевский район (87 202) Образован 10 августа 1943 года.
- Самарский район (30 827) Образован 7 августа 1956 года.
- Ленинский район (62 431) Основан в 1918 году, а сегодняшнее название получил в 1933 году.
- Железнодорожный район (92 384) Образован 11 декабря 1970 года.
- Октябрьский район (121 571) Образован в 26 августа 1939 г. Тогда он назывался Сталинским. Современное название район получил в январе 1962 года.
- Советский район (171 562) Образован 25 августа 1935 года решением Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Промышленный район (276 581) Образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (225 640) Образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Красноглинский район (95 201) Образован 22 февраля 1952 года.

**Административно-территориальное деление Самары**

№ на карте	Название	Население	Код ОКАТО	Код ОКТМО
1	Куйбышевский район	↗87 202 <sup>[8]</sup>	36 401 378	36 701 315
2	Самарский район	↗30 827 <sup>[8]</sup>	36 401 388	36 701 335
3	Ленинский район	↘62 431 <sup>[8]</sup>	36 401 383	36 701 320
4	Железнодорожный район	↘92 384 <sup>[8]</sup>	36 401 364	36 701 305
5	Октябрьский район	↘121 571 <sup>[8]</sup>	36 401 385	36 701 325
6	Советский район	↘171 562 <sup>[8]</sup>	36 401 392	36 701 340
7	Промышленный район	↘276 581 <sup>[8]</sup>	36 401 386	36 701 330
8	Кировский район	↗225 640 <sup>[8]</sup>	36 401 368	36 701 310
9	Красноглинский район	↗95 201 <sup>[8]</sup>	36 401 373	36 701 305
	итого, г. Самара	↘1 163 399 <sup>[8]</sup>	36 401	36 701

Источник: <https://ru.wikipedia.org>.

**Промышленный район**, как административная территория города образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РФ №421 от 5 апреля 1978 года «Об образовании Промышленного района в г. Куйбышеве Куйбышевской области». Он расположен в северо-восточной части города и имеет протяженность 12,3 км с северо-запада на юго-восток и ширину 2,4 км. Площадь территории составляет 48,6 кв.км. С двух сторон район омыают воды двух рек – Волги и Самары. Промышленный – один из крупнейших районов города с численностью населения 276 581 человек (по состоянию на 01.01.2018 г.). По количеству постоянно проживающего населения Промышленный район занимает 2 место по Самарской области и 1 среди районов города.

По последним статистическим данным в районе проживает:

детей – 44 624 чел.,

трудоспособного населения – 154 903 чел.,

старше трудоспособного возраста – 77 054 чел.

Имидж района определяется в основном промышленным комплексом. На территории района действуют 13 крупных и средних промышленных предприятий. Промышленные предприятия района широко известны на европейском и российском рынке сбыта выпускаемой продукции.

На территории района развернута широкая сеть предприятий торговли и общественного питания. Здесь размещены 1607 объектов потребительского рынка, в их числе 22 торговых центра, крупнейшие из которых «Парк-Хаус» и «Империя-центр», 159 предприятий общественного питания и 471 предприятие бытового обслуживания.

Промышленный район богат не только промышленными предприятиями, здесь сформирована хорошо развитая социальная инфраструктура, представленная учреждениями образования, здравоохранения, социальной защиты, культуры и спорта.

В районе 30 школ, 1 гимназия, 1 лицей «Технический», 36 детских садов, 10 учреждений дополнительного образования.

В сфере медицинского обслуживания и охраны здоровья жителей района действуют лечебные учреждения:

4 поликлиники: государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская поликлиника №6 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская поликлиника № 1 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская клиническая поликлиника №15 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская консультативно-диагностическая поликлиника №14»;

4 больницы: государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская клиническая больница № 8», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская медико-санитарная часть № 2 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская больница № 5», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская клиническая больница № 2 имени Н.А.Семашко»;

3 стоматологические поликлиники: государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская стоматологическая поликлиника № 2 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская стоматологическая поликлиника № 6», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская детская стоматологическая поликлиника № 4 Промышленного района»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарская психиатрическая больница»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной клинический онкологический диспансер»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной клинический госпиталь для ветеранов войн»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной центр по профилактике и борьбе со СПИД и инфекционными заболеваниями»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной клинический противотуберкулезный диспансер им.Н.В.Постникова»;

- негосударственное учреждение здравоохранения «Дорожная клиническая больница на ст.Самара ОАО «РЖД».

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной клинический кардиологический диспансер»

#### Санатории:

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной детский санаторий «Юность»,

- ОАО «Санаторий им. В.П. Чкалова»,

- Филиал «Санаторий «Волга» ФГКУ «Санаторно-курортный комплекс «Приволжский» Министерства обороны Российской Федерации.

#### На территории района располагаются социальные учреждения:

ЧОУ школа «Эврика», ГБООУ "Санаторная школа-интернат №9 г.о.Самара", государственное бюджетное общеобразовательное учреждение Самарской области «Школа-интернат № 115 для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья городского округа Самара», Государственное бюджетное образовательное учреждение общеобразовательная школа-интернат среднего (полного) общего образования с

углубленным изучением отдельных предметов "Самарский областной лицей-интернат", Государственное бюджетное учреждение Самарской области «Самарский пансионат для детей-инвалидов (детский дом-интернат для умственно отсталых детей)», Государственное казенное учреждение Самарской области «Реабилитационный центр для детей и подростков с ограниченными возможностями «Журавушка», Государственное казенное учреждение Самарской области «Комплексный центр социального обслуживания населения «Ровесник», Самарский пансионат ветеранов труда и инвалидов.

Насыщена культурная и спортивная жизнь района. К услугам жителей: 7 детских библиотек-филиалов МБУК г.о. Самара «Централизованная система детских библиотек», 6 массовых библиотек – филиалов МБУК г.о. Самара «Самарская муниципальная информационно-библиотечная система», 5 детских музыкальных школ, 2 детские художественные школы, Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Самары Дом культуры «Победа» и ГКУ Самарской области «Дом дружбы народов»

На территории района действуют:

Спортивные центры и комплексы: Муниципальное автономное учреждение городского округа Самара «Спортивно – оздоровительный туристический центр «Олимп», Спортивно-семейный комплекс Виктория 1, Спортивный семейный клуб «Виктория-2», Муниципальное бюджетное образовательное учреждение физической культуры и спорта дополнительного образования детей - Городской Центр спорта для детей и юношества "Ладья", Государственное учреждение «Школа высшего спортивного мастерства №5», спортивный комплекс «Орбита», спортивный комплекс "Маяк", Универсальный спортивный комплекс («Стара – Загора») филиала Федерального автономного учреждения Министерства Обороны Российской Федерации Центрального спортивного клуба армии, Муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования городского округа Самара "Специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва № 11, Муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования городского округа Самара «Специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва № 12», ООО Поволжский региональный центр (Дворец спорта)

Самарская городская молодежно-детская спортивно-этнографическая общественная организация «Спутник», СК «Восход» (в настоящее время не функционирует);

Жемчужиной Промышленного района, без сомнения, являются парки и скверы. Каждое из этих мест отдыха имеет свое лицо, свои особенности. Зеленые зоны района всегда привлекали внимание жителей и общественности города.

Парк им. Юрия Гагарина (открыт 09.07.1976г.) – это детский парк. Его инфраструктура удачно сочетает в себе несколько секторов: игровой, зеленый, спортивный, что позволяет совместить спокойный и активный виды досуга горожан различных возрастов.

Парк «Воронежские озера» - это комплекс природных озер, расположенных в жилом микрорайоне. Уникальная возможность отдохнуть в тени деревьев, у воды, рядом с многолюдной ул. Стара-Загора.

Парк «Молодежный» - открыт в 1976г., переименован в 1994 г., активно обновляется в настоящее время.

Старейшие скверы «Родина», «Калинина» и «Детский» остаются неотъемлемой частью истории и отличительными знаками Промышленного района. На ул. Стара-Загора расположен сквер Российско-болгарской дружбы и площадь имени Почетного гражданина г. Самары А.А. Росновского.

Район имеет хорошо развитую социальную инфраструктуру, представленную учреждениями образования, здравоохранения, социальной защиты, культуры и спорта.

Главной целью развития района является повышение качества жизни населения, создание благоприятного социального климата и качественной среды проживания. Для реализации этой цели строятся жилые дома, спортивные и торговые комплексы, реставрируются фасады зданий, развиваются парковые зоны, обустраиваются детские площадки.

С каждым годом район развивается и становится все более привлекательным для работы и отдыха горожан.

Источник: [https://www.samadm.ru/authority/promyshlenniy\\_district/the-history-of-the-area-promysh/](https://www.samadm.ru/authority/promyshlenniy_district/the-history-of-the-area-promysh/)

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

Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599

## 6.5 Фотографии объекта оценки

### 6.5.1 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598

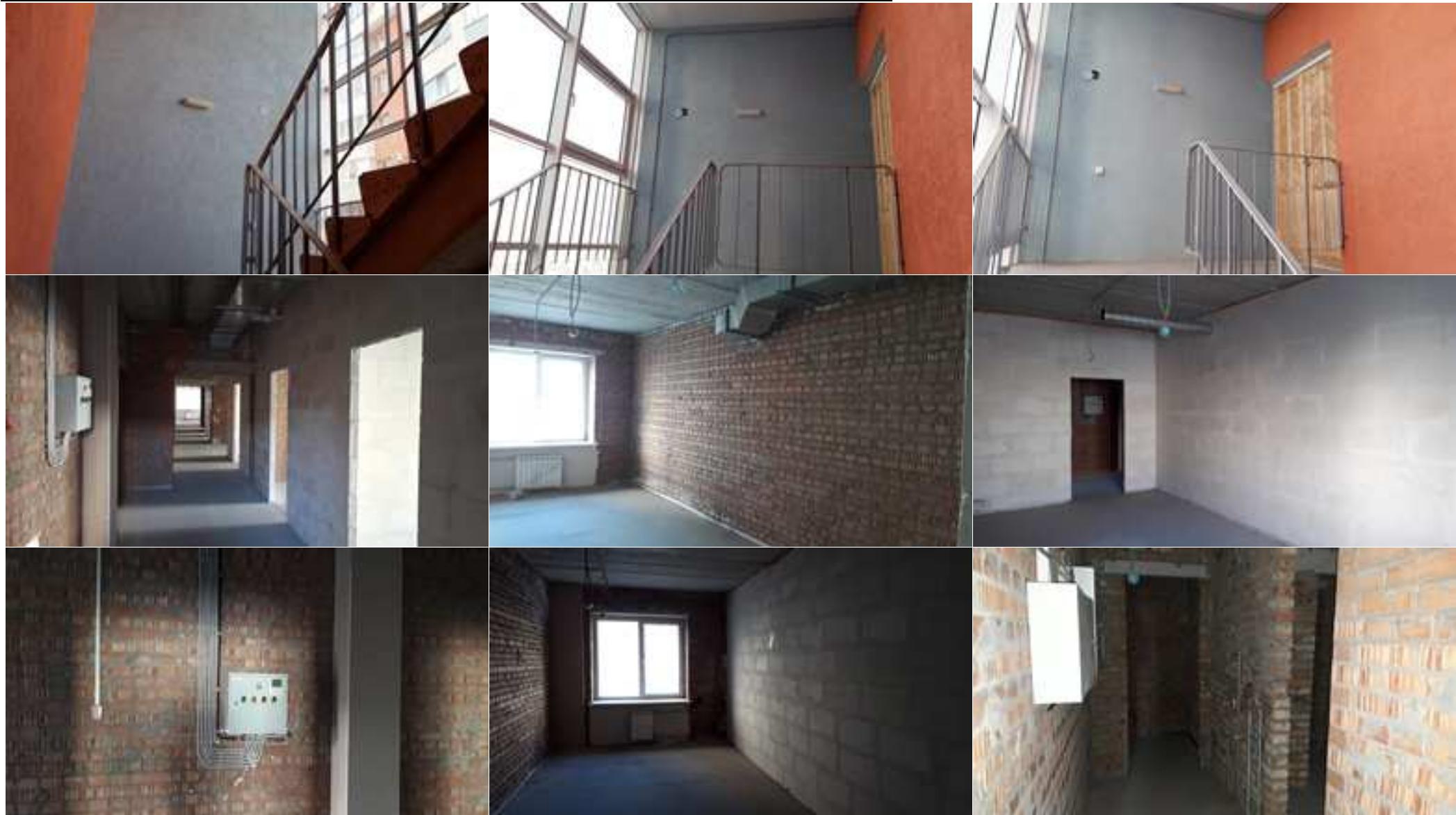


Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»

Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599



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

Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599



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

Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599



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

Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599

### 6.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599



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

Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599



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

Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»

Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599



## 7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме<sup>1</sup>.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

<sup>1</sup> ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)

## 7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимый для проведения оценки;
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
4. Выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки;
5. Расчет стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов;
6. Согласование результатов оценки и расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке.

## 7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

<i>Дата оценки:</i>	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
<i>Допущение</i>	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
<i>Итоговая стоимость объекта оценки:</i>	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<i>Метод оценки:</i>	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<i>Объект-аналог</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<i>Отчет об оценке:</i>	документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

<i>Подход к оценке:</i>	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>Принципы оценки</i>	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
<i>существенности</i>	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
<i>достаточности проверяемости обоснованности</i>	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
<i>однозначности</i>	содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов
<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<i>Результат оценки:</i>	итоговая величина стоимости объекта оценки
<i>Рыночная стоимость:</i>	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
<i>Срок экономической жизни актива</i>	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
<i>Срок экспозиции объекта оценки</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
<i>Стоимость</i>	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
<i>Цель оценки:</i>	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
<i>Цена:</i>	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература теории оценки.

## 8 АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл краткий анализ местоположения объекта оценки, политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объекта оценки, анализ сегмента рынка объекта оценки и его ближайшего окружения.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

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

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

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

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

**Динамика промпроизводства, % год к году**



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что рост в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» на 10% в декабре прошлого года замедлился до 9,1% в январе. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» рост, напротив, ускорился с 4,3% до 10,1%. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» выпуск увеличился на 2% (примерно такой же рост отмечался и в декабре). В свою очередь, рост в сегменте «**Водоснабжение**» практически сошел на нет (+0,4%) после увеличения выпуска на 9,6% в декабре прошлого года.

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

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

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

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

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

**В добывающем сегменте** отметим увеличение объемов добычи угля и нефти (на 3,1% и 8,1% соответственно) при одновременном сохранении добычи **природного газа** (+0,4%). В продовольственном сегменте динамика выпуска разнонаправленная: так, производство **мяса скота** в январе увеличилось на 2,9%, выпуск **мяса птицы** - вырос на 8,3%, при этом выпуск **рыбы** - снизился на 2,4%. Динамика производства **строительматериалов** была положительной, при этом темпы роста по основным позициям были двузначными (около 10-30%). Наиболее сильный рост продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+29%), за ним следует **цемент** (+21,3%), **блоки и другие сборные строительные изделия** (+19,8%), а наиболее скромный рост выпуска показали **керамические кирпичи** (+11%). В тяжелой промышленности динамика выпуска также сохранялась преимущественно положительной. Так, производство **стальных труб** выросло на 28,7%, выпуск **грузовых автомобилей** показал рост на 54,4%, **легковых автомобилей** – увеличился на 1,7%. Из группы товаров тяжелой промышленности выделяется производство **готового проката**, объемы которого сократились в январе на 1,5:%. Стоит отметить, что после появления информации о приостановке поставок автозапчастей рядом производителей, можно ожидать в ближайшем будущем сокращения объемов производства автомобилей.

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

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



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

этот же период составила 100,2 млрд руб. Для сравнения, в январе 2021 года прибыль банковского сектора составила 205 млрд руб.

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов увеличился на 1,3%, составив 122,1 трлн руб. **Объем кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 700 млрд руб. (+1,6%) до 44,2 трлн руб. При этом **кредитный портфель физических лиц** увеличился на 243 млрд руб. (+1,4%) до 25,3 трлн руб. По состоянию на 1 февраля 2022 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 69,5 трлн руб. (+1,4%).

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

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

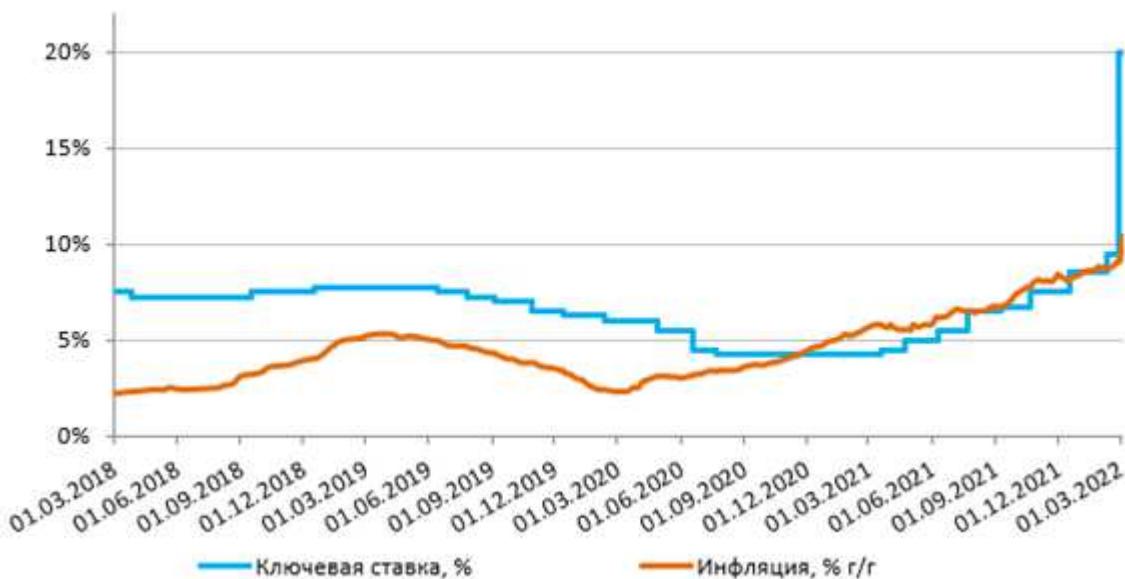
Месяц	2020	2021
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%
	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%
Февраль	0,78%	1,17%

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

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

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

Отметим, что для стабилизации ситуации на финансовом рынке Банк России 28 февраля принял внеплановое решение о повышении ключевой ставки сразу на 10,5 п.п. до 20% годовых. Это решение, по комментариям представителей ЦБ, было принято для компенсирования резко возросших девальвационных и инфляционных рисков. По мнению Банка России, это позволит поддержать финансовую и ценовую стабильность, а также защитить сбережения граждан от обесценения. Отметим, что величина ключевой ставки в 20% - рекордный уровень за всю историю ее существования с сентября 2013 года. До этого максимальным значением ключевой ставки был уровень в 17%, принятый также по итогам внепланового заседания Совета директоров ЦБ в декабре 2014 года.

**Динамика ключевой ставки и инфляции, %**

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

- кредитные организации получили возможность принимать решение о неуменьшении оценки финансового положения заемщика для целей формирования резервов под потери, в случае если ухудшение его финансового положения произошло после 18 февраля 2022 года и обусловлено действием санкций;
- для расширения возможностей системно значимых кредитных организаций управлять своей ликвидностью Банк России ввел послабление в отношении ряда банковских нормативов. ЦБ не будет применять меры воздействия за снижение

фактического значения данных нормативов как при фактических оттоках денежных средств, так и в силу обесценения стоимости высоколиквидных активов вплоть до конца 2022 года;

- в целях расширения возможностей брокерских организаций управлять своей ликвидностью ЦБ не будет применять меры воздействия к брокерским организациям за нарушения норматива краткосрочной ликвидности до конца 2022 года;
- в целях адаптации страховых организаций к повышенной рыночной волатильности до конца текущего года им предоставлена возможность установления фиксированной величины курсов иностранных валют по состоянию на 18 февраля 2022 года для расчета обязательных нормативов;
- для улучшения возможности банков управлять ликвидностью ЦБ на внеплановом Совете директоров ГК «Агентство по страхованию вкладов» (АСВ) инициировал вопрос о снижении до нуля дополнительной и повышенной дополнительной ставок страховых взносов для банков-участников системы страхования вкладов по вкладам в рублях и иностранной валюте, привлеченных в I и II кварталах 2022 года;
- в рамках проведения контрциклической макропруденциальной политики ЦБ с 28 февраля распустил накопленные макропруденциальные буферы капитала по всем видам кредитов: и по валютным кредитам компаниям, и по кредитам гражданам. Эти меры эквивалентны увеличению капитала банков на 900 млрд руб. По вновь возникшим требованиям банков в иностранной валюте к юридическим лицам надбавки к коэффициентам риска также отменяются. Эта мера будет действовать бессрочно.

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

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

в секции фондового рынка, секции срочного рынка, а также секции рынка СПФИ (стандартизированных производных финансовых инструментов).

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

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

### Динамика экспорта и импорта товаров РФ



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

## Экспорт и импорт важнейших товаров в 2021 г.

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

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

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

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

По состоянию на 1 февраля 2022 года объем международных резервов страны составил \$630,2 млрд (+6,7% за год). Также стоит отметить, что по состоянию на 18 февраля 2022

года объем международных резервов составил \$643,2 млрд. Согласно комментариям ЦБ, в ближайшие три месяца во всех публикациях будут использоваться именно эти значения.

## Выходы:

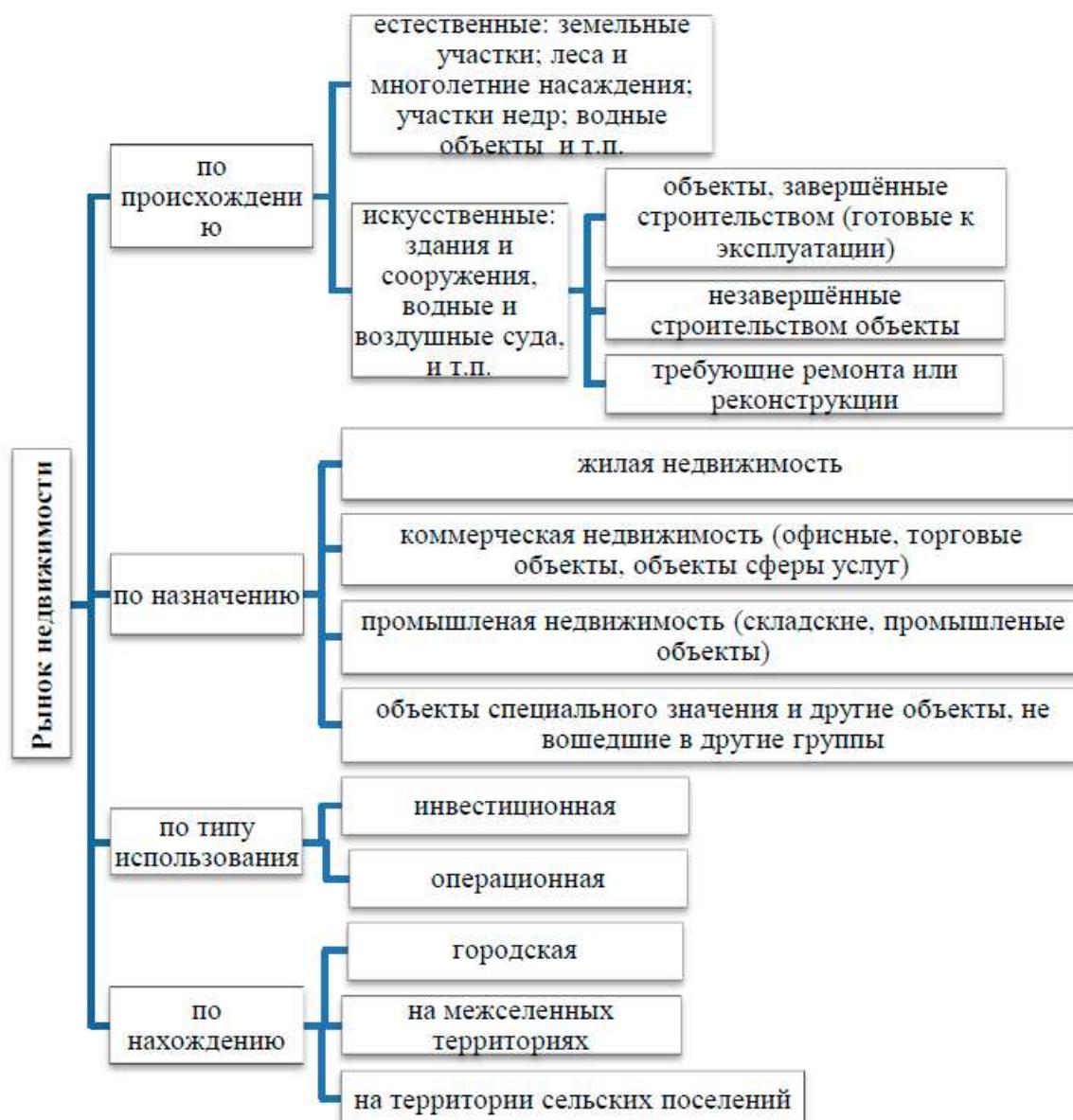
- *Реальный рост ВВП по итогам 2021 года, согласно первой оценке Росстата, составил 4,7%, при этом в номинальном выражении рост составил 21,9%;*
- *Промпроизводство в январе 2022 года в годовом выражении выросло на 8,6% после увеличения на 6,1% в декабре 2021 года;*
- *Прибыль банковского сектора в январе 2022 года составила 164 млрд руб. после 111 млрд руб. в декабре 2021 года;*
- *Рост потребительских цен в феврале 2022 года составил 1,2% после 1% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта 2022 года инфляция ускорилась до 9,15% после 8,7% по состоянию на 1 февраля;*
- *Среднее значение курса доллара США в феврале 2022 года составило 77,2 руб. после 76,6 руб. в январе. При этом на конец января курс доллара составил 83,5 руб. на фоне начала масштабного санкционного давления на Россию;*
- *Банк России принял внеплановое решение повысить ключевую ставку на 10,5 п.п. до 20% годовых;*
- *Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января 2021 года выросло в 2,3 раза до \$19 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 42,2% и составил \$12,8 млрд.;*
- *Экспорт товаров в 2021 году составил \$494 млрд (+48,2% к 2020 году). Товарный импорт составил \$303,9 млрд (+26,8%). Положительное сальдо торгового баланса составило \$190,1 млрд (> в 2 раза);*
- *Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 февраля на годовом окне увеличился на 6,7% до \$630,2 млрд. В ближайшие три месяца, на фоне ограничения доступа к активам в долларах и евро, Центральный Банк будет отражать величину международных резервов по состоянию на 18 февраля, равную \$643,2 млрд.*

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

## 8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

### 8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемый объект, по назначению относится к коммерческой недвижимости и по типу использования является недвижимостью свободного назначения.

## 8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

### 8.2.3 Краткое описание г. Самара

Самара — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016). Город трудовой доблести (2020).

Население — 1 144 759 чел. (2021г.), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары и Соки.

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Основные отрасли промышленности: машиностроение, нефтепереработка и пищевая промышленность.



Рисунок 8.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

Самара входит в состав Приволжского федерального округа. В Самаре одна из самых длинных в России речных набережных и самое высокое здание железнодорожного вокзала в Европе. Кроме того, площадь им. Куйбышева является самой большой площадью в Европе.

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1).

Самара относится к центральной зоне области и географически находится в самом её центре, что усиливает роль города как столицы мощного региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем муниципальным образованиям, входящим в областные границы. Центральная зона, расположенная на пересечении Волги с железнодорожными магистралями, идущими из европейской части в Сибирь и Среднюю Азию, занимая 47% территории области, концентрирует более 88% всего населения, в том числе городского – 98%, а также объединяет 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух мощных транспортных потоков:

- «вертикальный», направления север-юг, образованный водным транспортом р. Волга и автомагистралью федерального значения М-5
- «горизонтальный», направления запад-восток, образованный размещением ж\д трассы КБЖД на участке Кинель-Сызрань.



Рисунок 8.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

Самара - один из ведущих центров деловой активности РФ. В городе находятся крупные предприятия аэрокосмической, подшипниковой и химической промышленности, офисы региональных нефтяных и газовых компаний, региональные представительства наиболее крупных российских банков. В городском округе сосредоточена основная часть финансово-кредитных учреждений, страховых компаний и прочих субъектов рыночной инфраструктуры. Здесь сконцентрированы практически все академические, отраслевые институты, подавляющая часть научно-исследовательских, проектных, опытно-конструкторских организаций и высших учебных заведений.

#### *Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:*

- центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.
- промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-

промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.

- центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

*Возможные направления развития:*

- центр туризма - богатая история города и региона, архитектурное наследие, природные заповедники, хороший климат.
- центр науки и образования - возможно развитие на базе авиа- и космической промышленности; г. Самара входит в топ-5 инновационно-развитых регионов России, наравне с Москвой и Санкт-Петербургом.

*В настоящее время основным направлением экономики г. Самара по-прежнему является промышленность, преимущественно:*

- военно-промышленный и космический комплекс.
- топливно-энергетический комплекс.
- машиностроение и металлообработка.

*В то же время, в г. Самара активно проявляются общие тенденции постиндустриального развития, основными чертами которого являются:*

- усиление экономической роли сферы торговли и услуг.
- дальнейшая дифференциация экономической базы.
- рост удельной доли малых предприятий.

Город Самара является основной территорией городского округа Самара, в который также входят посёлок Козелки и село Ясная поляна.

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 8.3 Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (89,2 тыс. чел.)

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР. Состоит из нескольких поселков: Засамарская слободка, «116 км», «113 км», Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Волгарь», Совхоз «Кряж», Водники, пос. Озерный.

#### 2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

Расположен в юго-западной части Самары. Район был создан 7 августа 1956 года Указом Президиума Верховного Совета СССР после упразднения Дзержинского, Фрунзенского и Пролетарского районов.

Территория района составляет 4500 га (без острова Поджабный). На территории района расположена пешеходная улица Ленинградская, Площадь Революции с памятником В.И. Ленину и Хлебная площадь, названная так из-за проводившихся здесь хлебных торгов.

#### 3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

Район является одним из старейших районов города, по сути, выполняя роль центра деловой, культурной и административной жизни.

Площадь района составляет 5,4 кв.км. В настоящих границах существует с 20 сентября 1979 года. Границы определены решением Куйбышевского городского Совета народных депутатов от 20.09.1979 г. № 635 «Об утверждении границ районов города Куйбышева».

На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га. Площадь изначально предусматривалась огромной: 575 м x 325 м и предназначалась для постановки на ней соборного храма столь же грандиозных размеров. Таким храмом стал Самарский кафедральный собор во имя Христа Спасителя и 12-ти апостолов, который строился в течение 25 лет с 1869 по 1894 год.

#### 4. Железнодорожный район (88,4 тыс. чел.)

Район был создан 11 декабря 1970 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Куйбышеве Куйбышевской области». Площадь района 1745 га. На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий.

На территории района расположены: Парк имени Щорса, МП «Спецкомбинат ритуальных услуг», МП «Самарский метрополитен», государственное учреждение культуры Самарской области «Самарский театр юного зрителя «СамАрт», кинотеатр «Россия», Самарский физкультурно-спортивный клуб Локомотив (структурное подразделение физкультурно-спортивного центра структурного подразделения дирекции социальной сферы структурного подразделения Куйбышевской железной дороги филиала ОАО «РЖД»), специализированная детская юношеская спортивно-техническая школа по военно-прикладному многоборью «РОСТО (ДОСААФ)».

#### 5. Октябрьский район (117,8 тыс. чел.)

Октябрьский район занимает центральное положение в городской застройке. Район занимает площадь 1610 га.

В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы. Зарегистрировано более 4500 предприятий разных форм собственности. Основное промышленное производство: ЗАО «Самарский подшипниковый завод № 4», ЗАО «Завод специальных подшипников». Крупными производственными мощностями располагают АО «Сокол», ЗАО «Самарский авторемонтный завод», АО «Табачная фабрика», «Самарская» и др.

На территории района расположены: Загородный парк, Ботанический сад, Площадь героев (21 армии), культурно-развлекательные центры «Звезда», и «КИНАП».

#### 6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

Район был создан 25 августа 1939 года путем выделения из Пролетарского района и изначально именовался «Молотовский». 10 августа 1957 года по Указу Президиума Верховного Совета РСФСР Молотовский район был переименован в Советский район.

Район расположен в северо-восточной части города. Площадь района – 48,5 кв.км. До 1939 года район был местом земельных угодий и дач.

На территории района располагаются крупные предприятия города, образовательные и медицинские учреждения, а также парки и скверы.

#### 7. Промышленный район (269,6 тыс. чел.)

Район образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета от 5 апреля 1978 года «Об образовании Промышленного района в г. Куйбышеве Куйбышевской области». Район расположен в северо-восточной части города.

Промышленный — самый густонаселенный район имеет протяженность 12,3 километра с северо-запада на юго-восток и ширину (в среднем) — 2,4 километра. Площадь района составляет — 4,86 тыс. га.

На территории района расположено 18 крупных и средних промышленных предприятий, среди которых такие как «Кузнецов», Завод имени Тарасова, а также крупные торговые центры и моллы.

В состав района входит Приволжский микрорайон.

#### 8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

Район был образован 13 марта 1942 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР за счёт разукрупнения Молотовского городского района. В его состав вошли территория Зубчаниновского сельского Совета Молотовского сельского района Куйбышевской области.

Район является одним из крупнейших в городе Самара (87,5 км<sup>2</sup>), обладая мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В районе размещаются предприятия ряда отраслей промышленности, в том числе: цветная металлургия, машиностроение и металлообработка, производство подшипников, сборных железобетонных изделий и металлоконструкций, стройматериалов, а также мебельное и пищевое производство.

В 2018 году было закончено строительство футбольного стадиона «Самара-Арена», на котором прошел чемпионат мира по футболу 2018.

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

#### 9. Красноглинский район (100,2 тыс. чел.)

Район занимает 167,7 кв.км и находится в получасе езды из центра г. Самара, является зелёной зоной в черте крупнейшего индустриального центра. Район обладает природными ресурсами общегосударственной значимости. Сокольи горы, леса первой категории, луговые просторы, непосредственная близость к рекам Волга и Сок определяют его экологические достоинства.

Район состоит из посёлков (Берёза, Управленческий, Мех завод, Красная Глинка, Прибрежный, Красный Пахарь и Козелки) и села Ясная Поляна.

На территории района находятся ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Самарский завод «Электрощит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

*При написании раздела использовались следующие источники:*

- *Сайт администрации г.о Самара <http://city.samara.ru>*
- *Сайт службы государственной статистики <http://www.gks.ru/>*
- *<https://ru.wikipedia.org/wiki/Самара>*

#### **8.2.4 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара, за 2020-2021 гг**

##### **РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Объем ВВП России за I квартал 2021 г. составил в текущих ценах 26771,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2020 г. составил 99,3%, относительно IV квартала 2020 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2021 г. по отношению к ценам I квартала 2020 г. составил 108,9%.

Индекс промышленного производства в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,4%, в I полугодии 2021 г. - 104,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,0%, в I полугодии 2021 г. - 106,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 400,8 млрд рублей, в I полугодии 2021 г. - 1897,1 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 г. составил 1017,7 млрд рублей, или 115,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 4047,1 млрд рублей, или 106,4%.

В июне 2021 г. возведено 646 многоквартирных домов. Населением построено 30,1 тыс. жилых домов. Всего построено 100,9 тыс. новых квартир. В I полугодии 2021 г. возведено 3,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 151,3 тыс. жилых домов. Всего построено 459,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 20,2 млн кв. метров, или 55,5% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2021 года.

Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 3185,4 млрд рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 18090,5 млрд рублей, или 110,2%.

В июне 2021 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в июне 2020 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

Оборот оптовой торговли в июне 2021 г. составил 9074,8 млрд рублей, или 112,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 48190,1 млрд рублей, или 112,2%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 31,3% оборота оптовой торговли.

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

В июне 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в июне 2020 г. - на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2021 г. выросли на 0,7% (в июне 2020 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2021 г. увеличились на 0,8% (в июне 2020 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2021 г. составила 18077,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0% (с начала года - на 4,9%).

Доходы федерального бюджета в январе-мае 2021 г. составили 49,7% от прогнозируемого на 2021 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» от 08.12.2020 № 385-ФЗ. Профицит федерального бюджета в январе-мае 2021 г. сложился в сумме 442,1 млрд рублей.

В июне 2021 г. зарегистрировано 19,9 тыс. организаций (в июне 2020 г. - 17,3 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 46,5 тыс. (в июне 2020 г. - 34,8 тыс. организаций).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2021 г. составила 56171 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,5%.

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 7,7%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 6,8%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2021 г. составила 1511 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2021 г. снизилась на 74 млн рублей (4,7%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2021 г. составила 75,3 млн человек, из них 71,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в мае 2021 составила 32,3 млн человек (96% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек.

В июне 2021 г. 3,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2021 г. составила 145,9 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 264,1

тыс. человек, или на 0,18% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 182,9 тыс. человек, или на 0,13%). Миграционный прирост на 26,6% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-мае 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 62 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах).

В целом по стране в январе-мае 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза (в январе-мае 2020 г. - в 1,4 раза), в 61 субъекте Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,0 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2021 г. зафиксирован в 11 субъектах Российской Федерации (в январе-мае 2020 г. - в 14 субъектах).

### **ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА**

В июне 2021 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с июнем прошлого года составил 106,9 процента, с маев 2021 года – 100,2 процента. В январе-июне предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 7,2 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

По состоянию на 1 июля 2021 года в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов учтено 87598 организаций, в том числе 86079 юридических лиц, 1519 филиалов, представительств и других организаций, созданных без прав юридического лица.

Оборот оптовой торговли в июне 2021 г. составил 121277,7 млн рублей, или 113,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Оборот оптовой торговли в I полугодии 2021 года составил 630124,1 млн рублей или 109,8%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 48,1% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в июне 2021 года составил 62226,1 млн рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к июню 2020 года, в январе-июне 2021 года – 349001,5 млн рублей, или 100,2% к соответствующему периоду предыдущего года. В июне 2021 года оборот розничной торговли на 97,3% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,7% (в июне 2020 года – 97,8% и 2,2% соответственно).

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в январе-марте 2021 года составил 8,6 млрд рублей и по сравнению с аналогичным периодом 2020 года увеличился на 8,0%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 года составил 25166,8 млн рублей, или в 1,7 раза (в сопоставимых ценах) больше июня 2020 года; в январе-июне 2021 года – 80803,7 млн рублей, или 145,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в I квартале 2021 года в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 9105,2 млн рублей или 98,7% в сопоставимой оценке к уровню I квартала 2020 года.

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,6%.

В июне 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в июне 2020 г. – снизились на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2021 г. выросли на 0,7% (в июне 2020 г. – на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2021 г. выросли на 0,6% (в июне 2020 г. – на 0,2%).

Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций в мае 2021 года составила 42594 рубля, по сравнению с маем предыдущего года выросла на 8,6%, в январе-мае 2021 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 7,3%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 июля 2021 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,4 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в марте-мае 2021 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1675,8 тыс. человек, или 63,1% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1615,8 тыс. человек были заняты в экономике и 60,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В мае 2021 года среднесписочная численность работников организаций области составила 961,9 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу июня 2021 года в органах службы занятости населения состояли на учете 22,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 20,8 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-маем 2020 года сократилось на 2,5%, а число умерших увеличилось на 21,0%, превысив число родившихся в 2,0 раза (в январе-мае 2020 года – в 1,7 раза).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-мае 2021 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением м.р. Волжский (в том числе пгт Рошинский и пгт Стройкерамика).

**Таблица 8.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области**

	<b>Июнь 2021 г.</b>	<b>Июнь 2021 г. в % к</b>		<b>Январь- июнь 2021 г. в % к январю- июню 2020 г.</b>
		<b>маю 2021 г.</b>	<b>июню 2020 г.</b>	
Оборот организаций, млн. рублей	367191,3	107,2	132,7	2023327,9
Индекс промышленного производства, %	x	100,2	106,9	x
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:				
добыча полезных ископаемых	41586,9	104,4	в 2,2 р.	217233,6
обрабатывающие производства	115106,6	112,4	132,0	632093,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8079,9	93,1	109,9	67956,5
				108,9

	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г. в % к		Январь-июнь 2021 г.	Январь-июнь 2021 г. в % к январю-июню 2020 г.
		маю 2021 г.	июню 2020 г.		
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4957,8	115,2	179,7	24982,1	142,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	25166,8	в 1,9 р.	в 1,7 р.	80803,7	145,6
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общкой площади 1)	85,1	99,9	100,8	863,0	в 1,7 р.
в т.ч. индивидуальными застройщиками 2)	78,5	107,1	117,2	501,5	134,3
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:	4957,8	115,2	179,7	24982,1	142,4
транспортировка и хранение, млн. рублей	17599,1	96,4	121,4	97626,4	99,4
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4982,0	103,2	104,7	28990,8	104,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	62226,1	101,02)	105,22)	349001,5	100,22)
Оборот общественного питания, млн. рублей	2072,2	100,72)	в 1,5 р.2)	11463,0	109,72)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	121277,7	109,12)	113,62)	630124,1	109,82)
Объем платных услуг населению, млн.рублей	15388,7	98,32)	130,52)	92577,9	112,42)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1477,5	105,32)	в 2,4 р.2)	8013,3	в 1,5 р.2)
Индекс потребительских цен, %	x	100,5	107,3	x	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	x	101,0	126,4	x	121,7
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец пе-риода) 4), тыс. человек	20,8	88,6	36,4	x	x

- 1) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.
- 2) В сопоставимых ценах.
- 3) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
- 4) По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

Таблица 8.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Май 2021 г.	Май 2021 г. в % к		Январь- май 2021 г.	Январь- май 2021 г. в % к январь- маю 2020 г.
		апрелю 2021 г.	маю 2020 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	961,9	99,6	96,7	965,8	96,0
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	42593,6	102,2	108,6	40166,7	107,3
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	x	101,5	101,6	x	100,9

Социально-экономическая ситуация в городском округе Самара развивается под воздействием ухудшения ситуации в Самарской области и в целом по России в результате эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции. Введенные для борьбы с эпидемией ограничительные меры по самозоляции и максимальному переходу на удаленную работу, прекращению или ограничению работы предприятий и организаций города, длительному периоду нерабочих дней оказали сдерживающий эффект на развитие экономики города.

Общая экономическая ситуация привела к снижению объемов промышленного производства, инвестиций в основной капитал, обороту розничной торговли и общественного питания, росту численности безработных граждан, официально зарегистрированных в городском центре занятости населения.

#### ***Ключевые события социально-экономического развития города Самара в 2019-2021 гг.: Строительство.***

- В 2019 году в г. Самара Холдинг Global Vision Геннадия Суркова приступил к реализации проекта по строительству нового макрорайона «АМГРАД» более чем 50 тыс. жителей Жилой комплекс расположится в Куйбышевском районе недалеко от ТЦ «АМБАР», планируемая площадь застройки 100 га. Комплекс будет представлять собой концептуальные жилые кварталы с домами переменной этажности и всей необходимой социальной инфраструктурой для комфортной жизни, работы и отдыха.
- В границах улиц Вольской, Каховской, Свободы и проспекта Кирова, по соседству с ТРЦ «Вива Лэнд» пристроят 14 многоэтажных домов. Сейчас на площадке располагаются 24 двухэтажных старых дома. На их месте компания ИСК «ДомАС» планирует возвести дома высотой до 25 этажей. Площадь участка составляет 58 тысяч кв. метров. Проект планировки территории уже прошел процедуру публичных слушаний.
- В июне 2021г. в г.о. Самара начали расчистку площадки под строительство нового ЖК на территории ЗИМа. Застройкой указанной территории будет заниматься ООО «СЗ «Древо.Зим». Площадка находится на пересечении улиц Липецкой и Мусоргского, и ее территория составляет 5 Га. Планируется, что будет возведен объект капитального строительства – «Многофункциональный жилой комплекс переменной этажности со встроенными помещениями» с надземными и подземными стоянками.

- В Самаре представлены эскизы домов, которыми хотят застроить участок на Московском шоссе и Алма-Атинской. Здесь появится новый жилой квартал «Арена Парк», проект которого разработали датские архитекторы из бюро Juul | Frost Architects. Площадь участка — 190 000 квадратных метров.
- К концу 2024 года в Самаре построят новый ЖК на Московском шоссе. Четыре новых дома построят группа компаний «Владимир». Планируется, что четыре дома будут введены в эксплуатацию в конце 2024 года. В них разместят 482 квартиры, при этом этажность у домов ЖК будет разной - от 12 до 20 этажей.
- В 2021 г. в г.о. Самара возобновят строительство ЖК «СК на Московском» на 18 км Московского шоссе. Ввести в эксплуатацию первый этап объекта собираются в декабре 2022 года. Второй этап, по планам, будет готов в декабре 2023 года.
- В Самаре на пересечении Московского шоссе и ул. Киевской ведётся строительство здание самарского IT-парка. Общая площадь здания в 13 этажей должна составить 30 тыс. кв.м.
- До 2025 года в Самарской области расселят из аварийного жилья 22800 человек в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». По данным на 2021 год в Самаре дадут квартиры более чем 800 семьям из 121 ветхого дома.
- В 2021г. в Самаре состоялся старт строительства планетария, который разместится на проспекте Ленина возле памятника-ракеты и будет соединен с музеем «Самара Космическая». Самарский планетарий, который уже спроектирован, будет состоять из двух подземных этажей и трех надземных. Помимо звездного зала с куполом и местами для зрителей там разместят студию для любителей астрономии, конференц-зал, кафе, а на крыше установят настоящий телескоп.

#### *Торговая отрасль.*

- Для организации торговли сельскохозяйственной продукцией в 2014 году создан список из 11 торговых площадок, востребованных жителями города. В 2021 г. в Самаре также планируют организовать муниципальные осенние продовольственные ярмарки. Организация и проведение ярмарок обеспечивает территориальную доступность товаров, развитие и укрепление внутри региональных и межрегиональных связей, поддержку отечественных производителей.
- В г.о. Самара работает 91 торговый центр и 500 супермаркетов.

#### *Транспорт и дороги.*

- В Куйбышевском районе Самары продолжается строительство мостового перехода Фрунзенский. Работы ведутся в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» ведутся с опережением графика, готовность объекта составляет порядка 70%. В настоящие времена на развязке ведутся отделочные работы, на проезжей части уложен нижний слой асфальтобетонного покрытия. В ближайшее время будем укладывать верхний слой, устанавливать барьераное ограждение. Планируется открыть рабочее движение по двум развязкам моста до конца года, а полный ввод в эксплуатацию – на первый квартал 2022 года.
- На 2021г. Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области пересмотрело планы по строительству автомагистрали «Центральная». В 2021 году на реализацию проекта выделят 5 миллионов рублей. В 2022-м — 3,9 миллиарда

рублей, в 2023 году — 1,7 миллиарда рублей. Остаток средств, 987 миллионов рублей, направят на строительство в 2024 году. По планам Министерства на первом этапе предстоит построить дорогу от обводной Самары до Ракитовского шоссе. Ее протяженность составит 14,1 километра. Предполагается, что этот участок введут в эксплуатацию уже в 2024 году. Магистраль Центральная будет шестиполосной. На ней обустроят зеленые разделы, велодорожки, парковки и надземные пешеходные переходы, а в районе станции Дачной — путепровод тоннельного типа.

- Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области выбрали подрядчика, который займется проектированием первого этапа Южной обводной дороги. На первом этапе планируется построить дорогу на участке от улицы Водников до улицы Самарской. В планах минтранса построить дорогу вдоль реки Самара, которая соединит улицу Водников с Южным шоссе. Таким образом, в городе появится дорога, которая объединит три моста Южный, на улице Главной и Фрунзенский. В 2021 году Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области планирует выделить 10,9 миллиона рублей на проектирование первого этапа дорожного объекта. Дорогу построят на участке между улицами Водников и Самарской. Еще 103,9 миллиона рублей в 2021 году планируют выделить непосредственно на строительство дороги — на этап 1.1 (от Молодогвардейской до Самарской).
- В мае-июне 2021 года в г. Самара будет перекрыта для ремонта Московское шоссе. В 2021 году работы будут проведены от улицы Мичурина до проспекта Кирова. На 1 апреля 2021 г. в рамках ремонта стартовало переустройство ливневки в районе пересечения шоссе с ул. Авроры (недалеко от Ботанического сада и автовокзала). Кроме того, подрядчик переносит опоры на пересечении с проспектом Масленникова. С 12 апреля стартует устройство переходно-скоростной полосы перед проспектом в сторону из центра города.
- В 2021г. в Самаре продолжается строительство новой набережной и стоянки для маломерных судов на спуске ул. Лейтенанта Шмидта к Волге. Там будут хранить в эллингах яхты и другие лодки.
- В Самаре в 2021г. началась подготовка к строительству шестиполосной двухуровневой транспортной развязки на пересечении ул. Ново-Садовой с ул. Советской Армии. Пока работы ведутся только на дублерах, но летом дорожники начнут поэтапно перекрывать основную дорогу. Сначала будет закрыта сторона движения «из города», затем — «в город», и лишь к октябрю Ново-Садовую перекроют полностью, и транспорт будет ехать только по дублерам.

### *Образование и здравоохранение.*

- В Красноглинском районе Самары в районе поселка Мехзавод полностью завершили строительство школы на 1200 учеников. Трехэтажное здание, рассчитанное на 1200 детей, возвели по нацпроекту "Жилье и городская среда". Его уже ввели в эксплуатацию, завершили отделку фасада, кровли и внутренних помещений. Все ребята здесь смогут учиться в одну смену. В новой школе все готово для приема детей - классы с интерактивными досками, мастерские с современным оборудованием, гардеробные, медпункт, административные помещения, пищеблок и учебно-спортивный комплекс. На втором этаже - актовый зал на 600 мест со сценой и костюмерной. Есть и библиотека.

- В Самаре в 2021г. началось строительство нового дошкольного учреждения за торговым центром «Эль Рио» рядом с домом №184 по ул.Ташкентской и школой №79. Детсад сможет принять 132 ребенка, причем 60 - в ясельные группы для ребят до трех лет. Двухэтажное здание, строящееся по типовому проекту, будет готово уже в 2021 году.
- В 2020 году в г. Самара открыли три центра амбулаторной онкологической помощи. До 2022 года таких медподразделений в губернии будет организовано 12.
- В 2020 г. в г. Самара на 5-й просеке началось строительство новой школы. Школа будет состоять из двух корпусов. В настоящее время ведется строительство второго корпуса на 850 учащихся. 1 сентября 2021 г. учеников примет первый корпус, здесь начнут учиться в две смены, зачислены 1 058 школьников.
- В 2020 г. в Самаре началось строительство нового детского сада по адресу ул. Подшипниковая, 27. Ввести в эксплуатацию детский сад планируется в августе 2021 г.

Базовый вариант развития экономики губернии до 2021 года предусматривает рост ВРП на 8,7%. Очень важно, что в основу этого расчета легли конкретные стратегии и планы развития предприятий, информацию для составления прогноза предоставили местные предприятия.

На период 2020-2022 годов запланированы расходы на проектирование, строительство и реконструкцию 11 объектов здравоохранения (6 поликлинических отделений, инфекционный корпус Сызранской горбольницы, здание Нефтегорской ЦРБ и др.), 15 детских садов (в г.о. Самара, Тольятти, Чапаевск, м.р. Волжский, Красноярский, Ставропольский), 5 новых школ (3 в г.о. Самара, по одной – в Тольятти и Ставропольском районе), 9 учреждений культуры (в том числе: завершение в 2020 году реставрации здания театра кукол в Самаре, начало реконструкции государственного цирка, возведение сельских домов культуры в 4 муниципальных районах области. В Самарской области в 2021 году введут в эксплуатацию 10 новых детских садов.

По мнению Губернатора Самарской области важнейшую роль в исполнении прогнозных показателей, станет участие области в национальных проектах, а также следование региона и муниципалитетов принятым стратегиям.

*При написании раздела использовались следующие источники:*

- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>
- Сайт администрации г.о. Самара <http://city.samara.ru/>
- Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>
- Сайт Государственной службы занятости Самарской области <http://trud.samregion.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области
- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru>
- Сайт информационного портала ВОЛГА НЬЮС <http://volga.news/>
- Сайт Самарского мультимедиа-центра Rent&Sale <http://rs63.ru/>
- Сайт <http://63.ru/>
- Сайт Коммерсант.ru <http://www.kommersant.ru/>

### 8.2.5 Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2018 – 2021 гг.

Сегодня в городе представлено порядка 50 бизнес-центров, включая объекты невысокого качества, позиционирующие себя как офисные центры.

В границах улиц Ново-Садовой и 2-ой Радиальной рядом с ФИАНом застройщиком ЗАО «Компания «Владимир» начато строительство Информационно-офисного центра со встроено-пристроенными помещениями культурно-оздоровительного и спортивного назначения, трансформаторной подстанцией и паркингом общей площадью 40296,1 кв.м.

Министерство строительства Самарской области 30 июня 2020 г. выдали разрешение на строительство офисного здания с подземной стоянкой для краткосрочного хранения автомобилей, оно разместится на ул. Челюскинцев через дорогу от дома №23.

На месте аварийного дома на пересечении улиц Самарской и Ульяновской будет возведено 6-этажное здание с торгово-офисными площадями и одноуровневый подземным паркингом, а близлежащая территория будет благоустроена. Завершается разработка концепции коммерческого использования здания. Реконструкция здания будет закончена не позднее марта 2018 года.

В Южном Городе построили административно-офисный центр. Здание высотой 14 этажей и общей площадью 14 895 кв. м расположилось в первой очереди микрорайона, на пересечении Южного шоссе и Николаевского проспекта. Значительную часть площадей административно-офисного центра займет Администрация муниципального района Волжский, также в здании разместятся отделение банка, МФЦ и дворец бракосочетания. Сдача и открытие объекта запланированы на 2018 года, сообщает ООО «ДК Древо».

В марте 2018 года началось строительство социально-делового центра в границах улиц Мичурина, Луначарского, Московского шоссе и Челюскинцев. Проект социально-делового центра подготовила компания «Интерстрой». Здание на углу территории застройки задумано как «входные ворота» квартала. На уровне первого этажа оно делится на две части, между которыми проложен сквозной пешеходный путь. На уровне стилобата проектируются кафе и ресторан, конференц-залы и места для выставок. На третьем этаже и выше разместятся офисы компаний. Фасад спроектирован по принципу контраста — первое, более высокое крыло здания имеет витражное остекление, второе крыло решено в виде более монолитного и визуально закрытого объема с выраженным линиями ленточных окон. Объединяет их трехэтажный стилобат, на крыше которого разместят зоны отдыха для посетителей и офисных сотрудников центра.

В целом основная часть крупноформатной недвижимости в офисном сегменте расположена в центральных районах городах - Самарском, Ленинском, Октябрьском, Железнодорожном. В отличие от торговой недвижимости, новых направлений в строительстве офисных объектов пока не ожидается. Все новые объекты будут располагаться в местах традиционных локаций и в районах комплексной застройки территорий.

В 2021 г. на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве появилась информация о планирующейся продаже имущества ООО «Самарский деловой центр», часть которого является предметом залога АО АКБ «Газбанк». Как следует из документа, на продажу собираются выставить земельные участки и здания на ул. Лесной, в числе которых здание развлекательного комплекса KIN.UP. Также планируется продать целый

перечень офисной техники, инженерные сети, кондиционеры, акустические системы, барные стойки, вывески (в том числе вывеску ресторана Red Hall), системы видеонаблюдения и другое имущество СДЦ. Общая начальная стоимость имущества, указанная в документе - 930,9 млн руб., из них предмета залога Газбанка - 522,5 млн рублей

**Источники:**

- <http://rs63.ru/novosti/56/662489/>
- <http://rs63.ru/novosti/56/664629/>

Таблица 8.3 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов офисной недвижимости в г. Самара

Название объекта	Класс	Адрес расположения	Девелопер	Общая площадь объекта, кв.м	Этажность	Год ввода/реконструкции/сноса
Офисный центр в ТРК Good'Ok	A	Агибалова/Красноармейской/Урицкого/Мечникова	Группа компаний «Виктор и Ко»	20 000	6	2016
Административно-офисный центр		мкр. «Южный город», Южное шоссе/Николаевский пр-т	ООО «ДК Древо»	14 895	14	2018
<b>Новые проекты</b>						
ОЦ рядом с ФИАН		Ново-Садовая/ 2 Радиальная	ЗАО «Компания «Владимир»	40 296,1	17	1 кв. 2019
ДЦ «Монте Роза» Здание ИТ-парка		Московское ш./ Киевская	ГК «Анион»	30 000	13	2021

Таблица 8.4 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду

Год/квартал	2 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	4 квартал 2020 год	1 квартал 2021 год	2 квартал 2021 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.	1 255	1 402	1 337	1 279	1 313
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	166 786	210 725	190 032	166 739	178 579

Таблица 8.5 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу

Год/квартал	1 квартал 2020 год	2 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	4 квартал 2020 год	2 квартал 2021 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	367	341	384	420	354

Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (кв.м)	74 190	79 412	81 264	78 699	71 093
--	--------	--------	--------	--------	--------

### 8.2.6 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений:

- отдельно стоящие качественные здания офисной функции – БЦ (класса А, В, С);
- отдельно стоящие не классифицируемые здания офисной функции;
- встроенно-пристроенные помещения на 1 этажах жилых домов (встройка) офисного назначения.

Отдельным типом встроенно-пристроенных помещений является тип «street-retail». Это помещения, расположенные на 1 линии жилых домов, на улицах с повышенным пешеходным трафиком. Эти помещения, как правило, с витринами, отдельным входом. В них могут быть представлены разные по функционалу площади (например, банки, турагентство или риэлторские компании).

В Самаре сложилось несколько коридоров, отличающихся большим трафиком и пользующихся большим спросом среди арендаторов/покупателей офисной недвижимости. Наиболее давние по сроку образования:

- ул. Ленинградская от ул. Куйбышева до ул. Галактионовской (пешеходная зона)
- ул. Куйбышева
- ул. Ново-Садовая (от Полевой до ул. Челюскинцев)
- Московское шоссе (от Осипенко до Советской Армии)
- ул. Гагарина/ул. Победы

Таблица 8.6 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

Показатели	Сегмент рынка	
	Рынок аренды	Рынок продажи
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 2 квартал 2021 г., шт.	1 313	354
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 2 квартал 2021 г., кв.м	178 579	71 093
Средняя площадь объекта офисной недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2021 г., кв.м	136	214

Показатели	Сегмент рынка	
	Рынок аренды	Рынок продажи
Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов офисной недвижимости	ул. Алексея Толстого, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Революционная, ул. Авроры, ул. Водников, ул. Дачная, ул. Ерошевского, Заводское ш., Карла Маркса пр-кт, Кирова пр-т, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, ул. Молодогвардейская, Московское ш., ул. Осипенко, ул. Урицкого, ул. Ленинградская	ул. Алексея Толстого, ул. Аэродромная, ул. Водников, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Дыбенко, ул. Ерошевского, Карла Маркса пр-кт, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, Московское ш., ул. Ново-Садовая, ул. Осипенко, ул. Революционная, ул. Ленинградская, ул. Победы
Преобладающий тип предложений по объектам офисной недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа	аренда – по количеству объектов аренда – по площади объектов	
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2021 г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• затраты на уборку, охрану объекта,</li> <li>• затраты на управление и заключение договоров аренды,</li> <li>• затраты на оплату обслуживающего персонала,</li> <li>• затраты на вывоз мусора,</li> <li>• затраты на содержание территории и автостоянку,</li> <li>• налог на имущество,</li> <li>• плата за землю,</li> <li>• страхование,</li> <li>• резервы на замещение.</li> </ul>	
Показатель <sup>1</sup>	Среднее	Расширенный интервал
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	17,9%	12,0% 23,8%
Процент недозагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	12,5%	7,2% 17,7%

Таблица 8.7 Основные источники информации по рынку офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2021 г.

Н п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	<a href="http://samara.n1.ru/">http://samara.n1.ru/</a>
2	Сайт Avito.ru	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a>
3	Сайт domofond.ru	<a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a>

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

### 8.2.7 Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара<sup>1</sup>

Одна из тенденций коммерческой недвижимости Самары в 2020-2021 гг. связана с сегментом офисной недвижимости. Качественные офисные площади показывают положительную динамику спроса и хороший процент заполняемости. Но все же городу нужны новые объекты в этом формате. Офисные центры классов А и В, расположенные в разных частях города, но в зоне хорошей транспортной доступности и с собственной развитой инфраструктурой, определенно будут востребованы рынком.

Распределение бизнес-центров в географии г. Самара отражено на карте:



Рисунок 8.4 Распределение бизнес-центров г. Самара

Во 2 квартале 2021 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 44% и 37% соответственно).

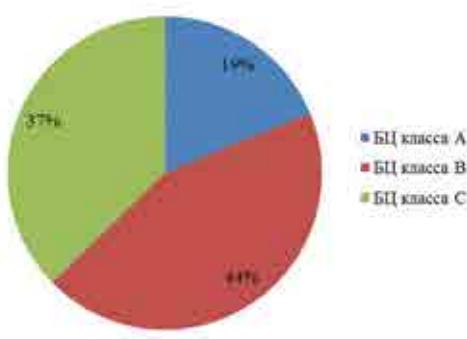


Рисунок 8.5 Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2021 года, % от общей площади

Информация о наличие свободных площадей в аренду и арендных ставках на офисные помещения в классифицируемых бизнес-центрах по большей части носит закрытый характер и не всегда предоставляется.

<sup>1</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

Из открытых источников и переговоров с отделами аренды было выяснено, что показатель свободных площадей в БЦ Самары по итогам 2 квартала 2021 года составил около 12,3% — это порядка 56,5 тыс. кв.м. В течение последнего года доля вакантных площадей в качественных БЦ Самары повышалась, однако еще не достигла докризисного уровня.

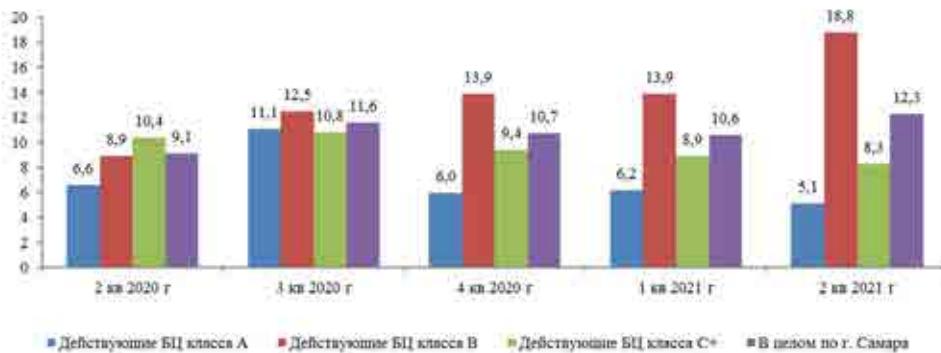


Рисунок 8.6 Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2020-2021 гг., % к общей площади

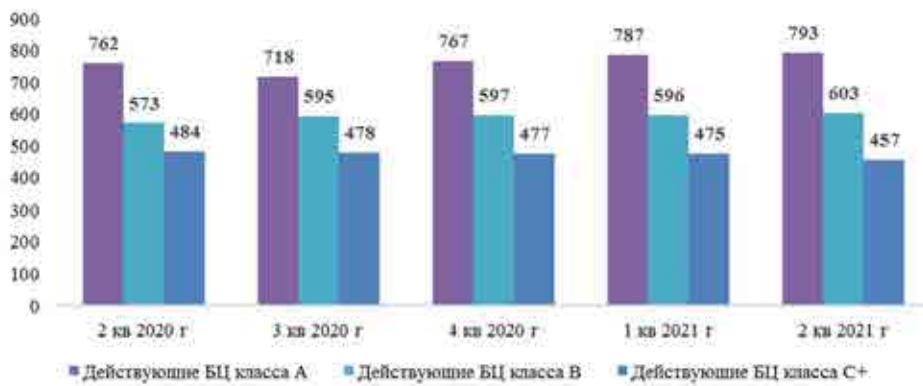


Рисунок 8.7 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

Во 2 квартале 2021 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем – 793 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класса С – в среднем 457 руб./кв.м/мес.



Рисунок 8.8 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, относятся:

- тип постройки здания (класс А, В, С);
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- наличие парковочных мест.

### 8.2.8 Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара<sup>1</sup>

По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 29% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).

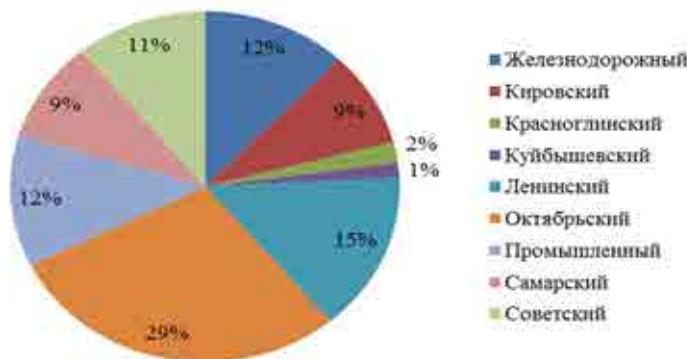


Рисунок 8.9 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду во 2 квартале 2021 года составил около 121,7 тыс. кв.м.

<sup>1</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

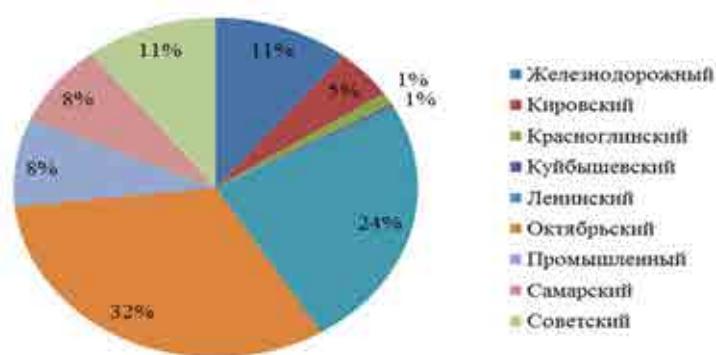


Рисунок 8.10 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений офисных объектов г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (52%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 4%.

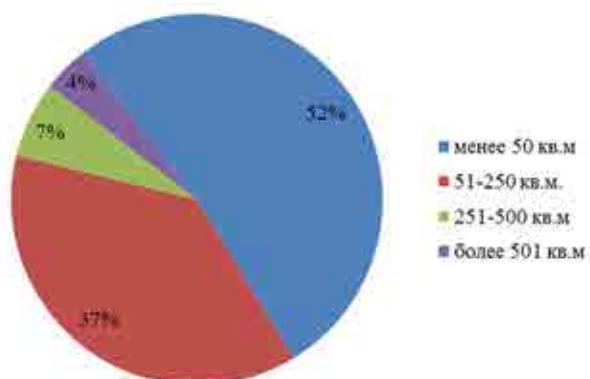


Рисунок 8.11 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара в аренду по общему количеству в шт. по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Средний размер офисной недвижимости, выставленных в аренду в г. Самара во 2 квартале 2021 г., составляет 121 кв.м.

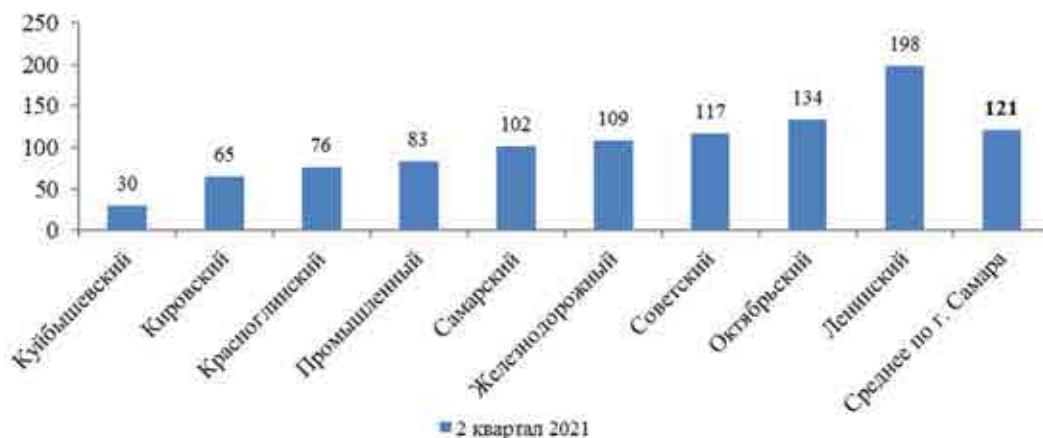


Рисунок 8.12 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 года, кв.м

Снижение арендной ставки (-14,2%) на рынке офисной недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки по городу. И в конце года средняя цена вышла на докризисный уровень 2013 года.

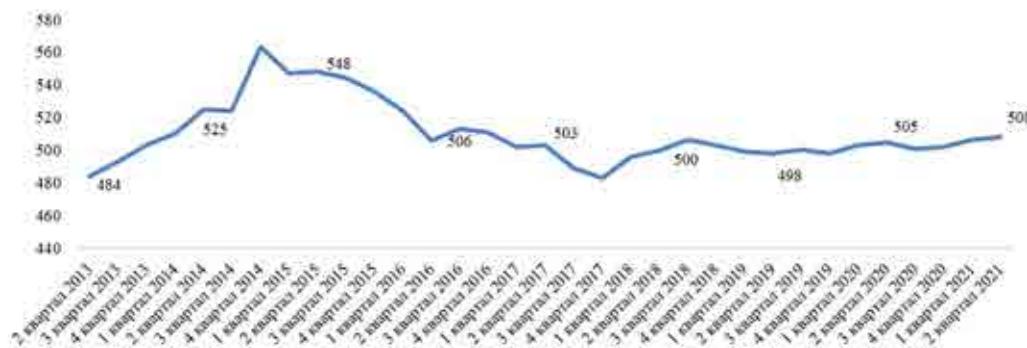


Рисунок 8.13 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара за 2013-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Средняя арендная ставка на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составила 508 руб./кв.м/мес., что на 0,7% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,3% выше, чем в 1 квартале 2021 года.



Рисунок 8.14 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара за 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости г. Самара составляет 156 руб./кв.м/мес. в Советском районе (офисное помещение площадью 556 кв.м на ул. Печерская, 151).

Самые дорогие объекты офисной недвижимости в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высокими автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение во 2 квартале 2021 года – 1 095 руб./кв.м/мес. в Октябрьском районе (офисное помещение 164,4 кв.м на ул. Авроры, 150/1).

В целом же центральные районы города (Ленинский и Октябрьский) на протяжении последних лет держат лидирующие позиции по уровню арендной ставки.

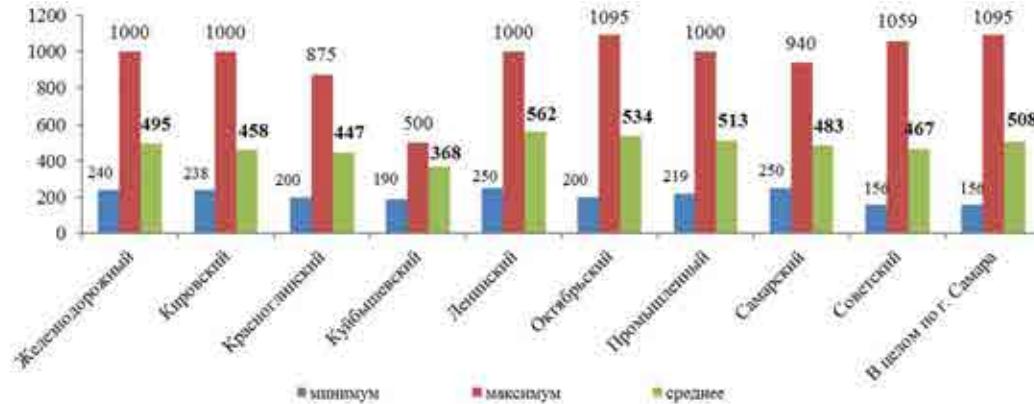


Рисунок 8.15 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м/мес.

Во 2 квартале 2021 года средняя арендная ставка в объектах офисной недвижимости площадью менее 50 кв.м – 519 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных объектах офисной недвижимости – в среднем 475 руб./кв.м/мес.

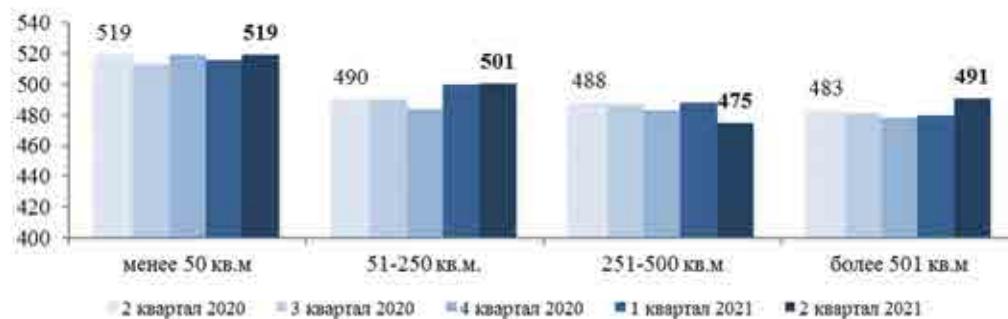


Рисунок 8.16 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Величина скидки на торги по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,0%-14,0% и в среднем составляет 9,5%<sup>1</sup>.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки офисной недвижимости г. Самара, относятся:

- расположение здания в границах делового центра города. Близость к общегородским магистралям;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- тип постройки здания (встроенное/отдельное здание);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности других бизнес-объектов);
- общее физическое состояние помещения;

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

- состояние внутренней отделки помещения.

### 8.2.9 Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара<sup>1</sup>

По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 39% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.

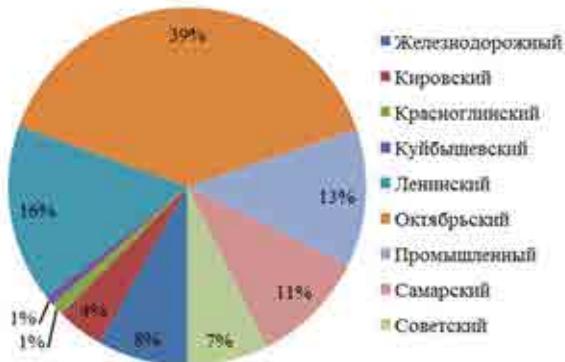


Рисунок 8.17 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу во 2 квартале 2021 года составил около 71,09 тыс. кв.м.

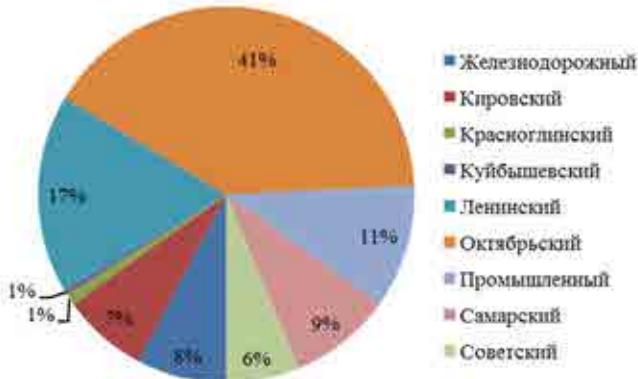


Рисунок 8.18 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в кв.м

Во 2 квартале 2021 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв.м. до 250 кв.м (62%).

<sup>1</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

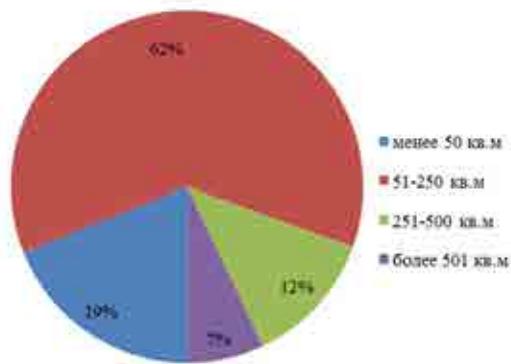


Рисунок 8.19 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Средний размер предложения офисных площадей, выставленных на продажу в г. Самара во 2 квартале 2021 г., составляет 214 кв.м.

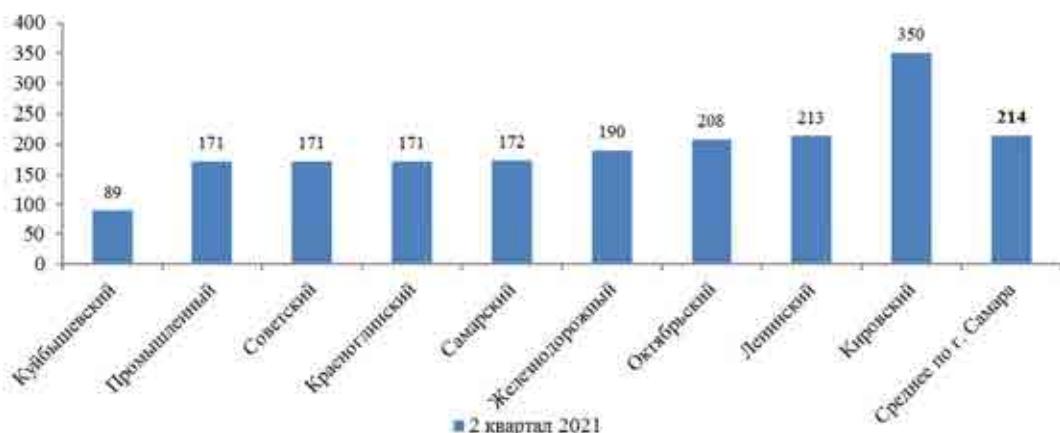


Рисунок 8.20 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 года, кв.м

Как и в сегменте аренды сегмент продажи офисной недвижимости показывал снижение цены предложения (-6,3%) на рынке Самары с 2015 по 2017 год. Однако с начала 2020 года отмечается период небольшого повышение цены предложения и стагнация во 2 квартале 2021 года. И в начале года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.

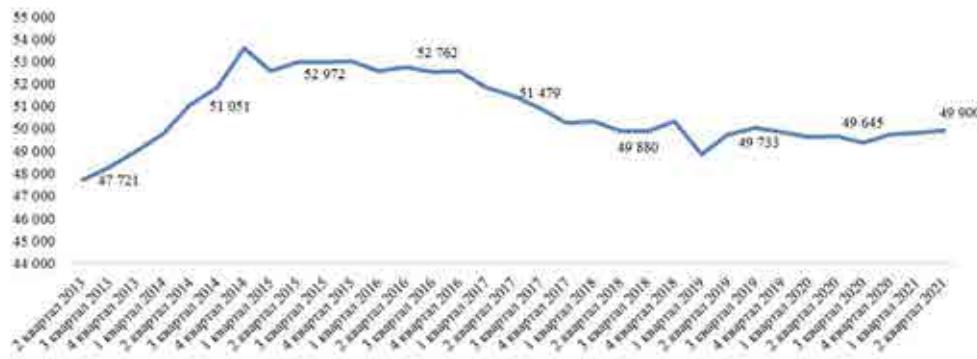


Рисунок 8.21 Динамика среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара за 2013-2021 гг., руб./кв.м

Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составил 49,9 тыс. руб./кв.м., что на 0,5% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,2% выше, чем в 1 квартале 2021 года.



Рисунок 8.22 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара за 2020-2021 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 2 квартал 2021 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 55,8 тыс. руб./кв.м). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Красноглинском районе (в среднем 37,8 тыс. руб./кв.м) и Куйбышевском районе (в среднем 38,9 тыс. руб./кв.м).

Минимальное значение цены предложения объектов офисной недвижимости составляет 18,4 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (офисное помещение площадью 676 кв.м на ул. Ерошевского, 3А). Максимальное значение – 92,8 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (офисное помещение площадью 215,5 кв.м на ул. Лесная, 31).

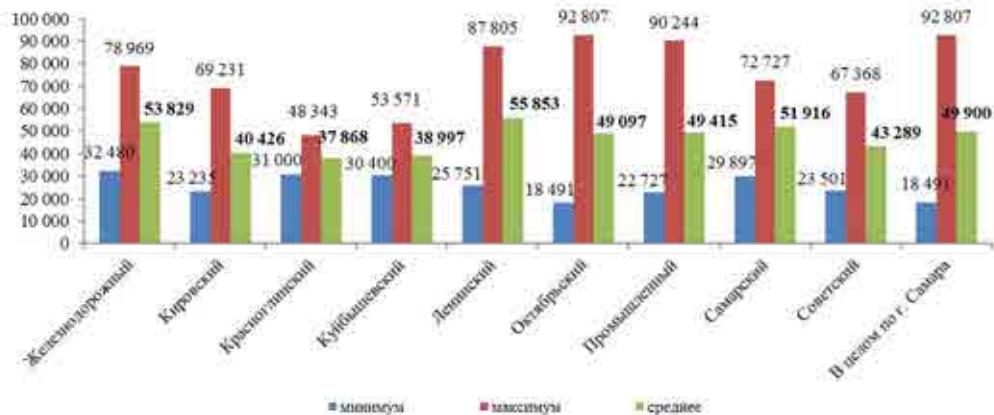


Рисунок 8.23 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в сегменте продажи объектов офисной недвижимости крупные предложения более 501 кв.м дешевле объектов площадью менее 50 кв.м (в среднем 40,3 тыс. руб./кв.м и 54,5 тыс. руб./кв.м соответственно).

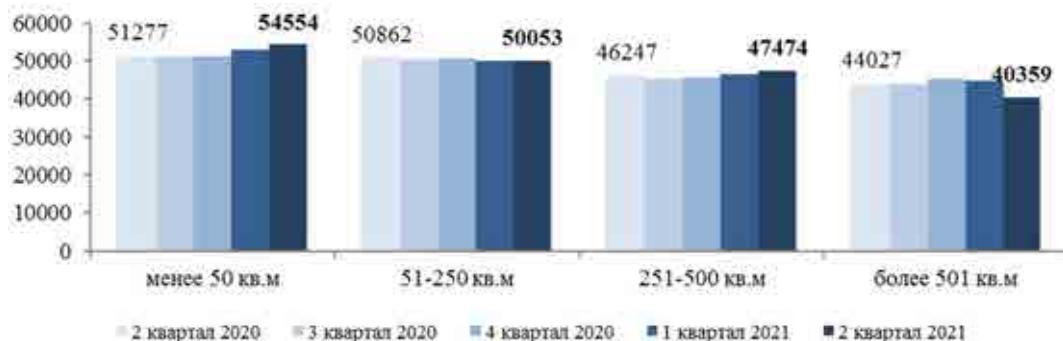


Рисунок 8.24 Динамика среднего значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкоклассных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2020-2021 гг., руб./кв.м

Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,9%-15,6% и в среднем составляет 10,8%<sup>1</sup>.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость офисной недвижимости г. Самара, относятся:

- расположение здания в границах делового центра города. Близость к общегородским магистралям;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- наличие парковочных мест;
- тип постройки здания (встроенное/отдельное здание);

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности других бизнес-объектов);
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

### 8.2.10 Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2021 года составляет 121 сут. Максимальный срок экспозиции во 2 квартале 2021 года установлен в Железнодорожном районе – 133 сут. Минимальный срок экспозиции у объектов офисной недвижимости в аренду в Красноглинском районе (109 сут.).

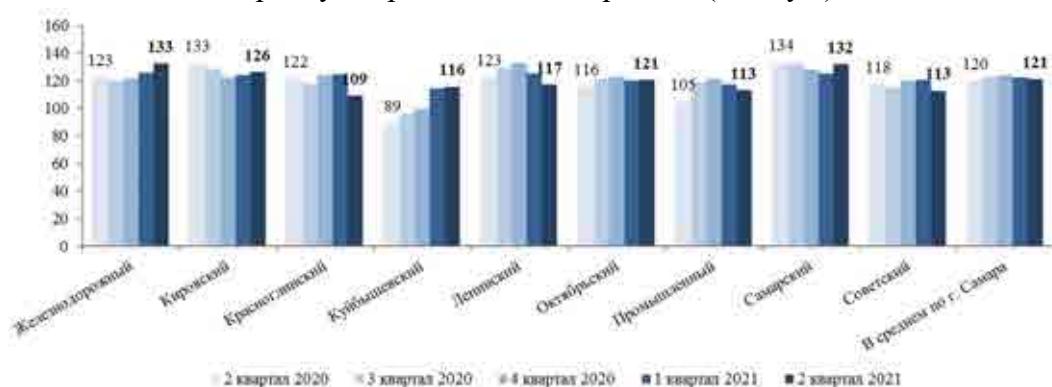


Рисунок 8.25 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2020-2021 гг., сут.

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются объекты офисной недвижимости площадью до 50 кв.м. Средний срок экспозиции таких объектов во 2 квартале 2021 года составляет 118 сут. Наибольшая экспозиция у объектов с площадью более 501 кв.м – 138 сут.

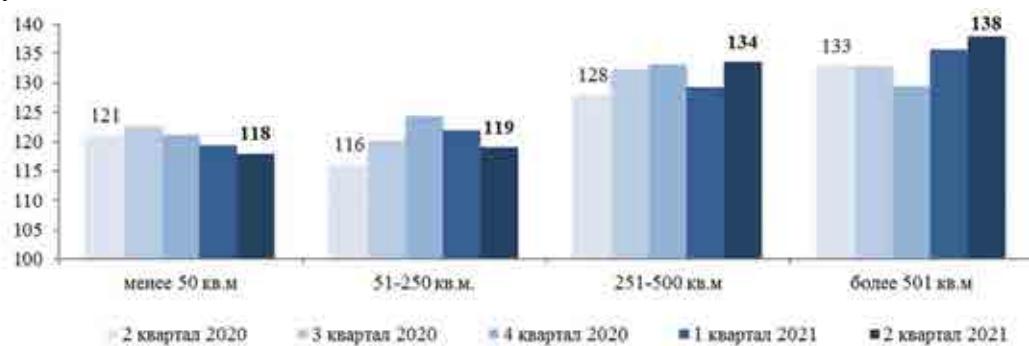


Рисунок 8.26 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2020-2021 годы, сут.

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу во 2 квартале 2021 года составляет 123 сут. Максимальное значение срока экспозиции установлено в Советском и Октябрьском районах (в среднем 130 сут.), а минимальное среднее значение – в Красноглинском районе (98 сут.).

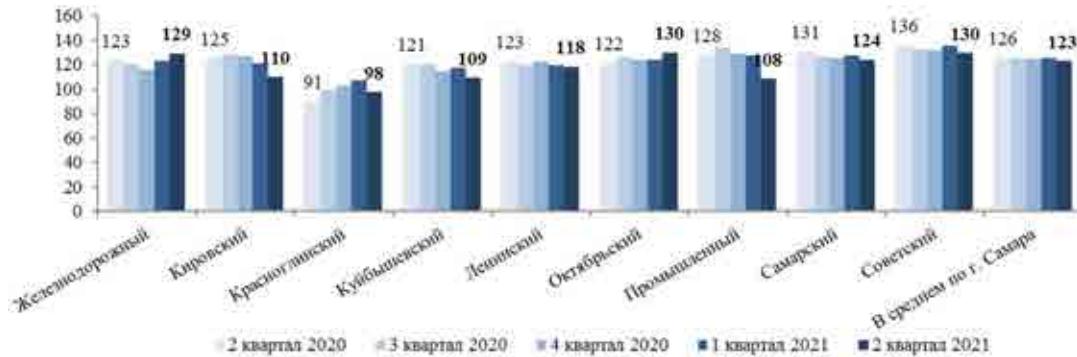


Рисунок 8.27 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2020-2021 гг., сут.

В сегменте продаж наибольшим спросом пользуются небольшие объекты офисной недвижимости. Средний срок экспозиции таких объектов во 2 квартале 2021 года составляет 108 сут. Наибольшая экспозиция у крупных объектов более 501 кв.м – 131 сут.

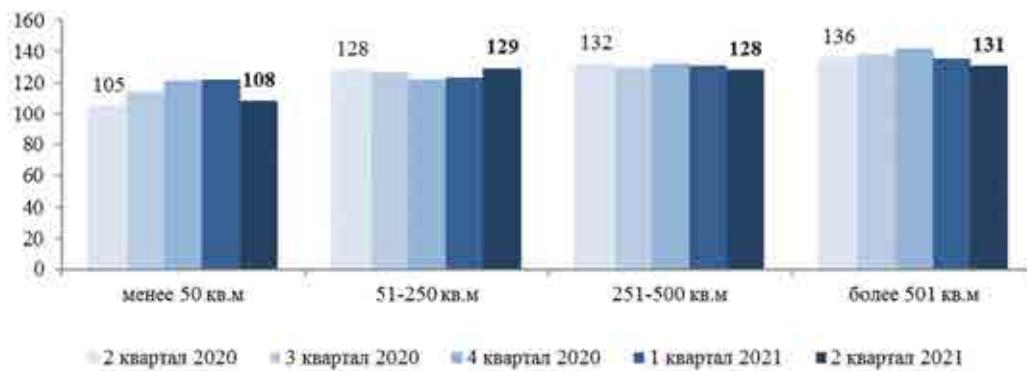


Рисунок 8.28 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2020-2021 гг., сут.

### 8.2.11 Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара

#### СЕГМЕНТ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

- Во 2 квартале 2021 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 44% и 37% соответственно).
- Во 2 квартале 2021 года средняя доля вакантных площадей по городу Самара составила 12,3% — это порядка 56,5 тыс. кв.м.
- Во 2 квартале 2021 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем – 793 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класса С – в среднем 457 руб./кв.м/мес.

#### СЕМЕНТ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА И ПОМЕЩЕНИЙ В НИЗКОКЛАССНЫХ ОФИСНЫХ ЗДАНИЯХ

- По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным

районам города 29% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).

- Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду во 2 квартале 2021 года составил около 121,7 тыс. кв.м.
- В структуре предложений офисных объектов г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (52%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 4%.
- Снижение арендной ставки (-14,2%) на рынке офисной недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки по городу. И в конце года средняя цена вышла на докризисный уровень 2013 года.
- Средняя арендная ставка на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составила 508 руб./кв.м/мес., что на 0,7% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,3% выше, чем в 1 квартале 2021 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2021 года составляет 121 сут.
- По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 39% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.
- Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу во 2 квартале 2021 года составил около 71,09 тыс. кв.м.
- Во 2 квартале 2021 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв.м. до 250 кв.м (62%).
- Как и в сегменте аренды сегмент продажи офисной недвижимости показывал снижение цены предложения (-6,3%) на рынке Самары с 2015 по 2017 год. Однако с начала 2020 года отмечается период небольшого повышение цены предложения и стагнация во 2 квартале 2021 года. И в начале года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.
- Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составил 49,9 тыс. руб./кв.м., что на 0,5% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,2% выше, чем в 1 квартале 2021 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу во 2 квартале 2021 года составляет 123 сут.

## **8.2.12 Сегмент крупноформатных торговых объектов г.Самара1**

Совокупная площадь всех крупноформатных торговых объектов г. Самара ТЦ по данным на 2 квартал 2021 года составляет около 1 млн. кв.м (НЕ включая ТЦ во встроено-пристроенных площадях и объекты менее 4 тыс. кв.м. и рынки).

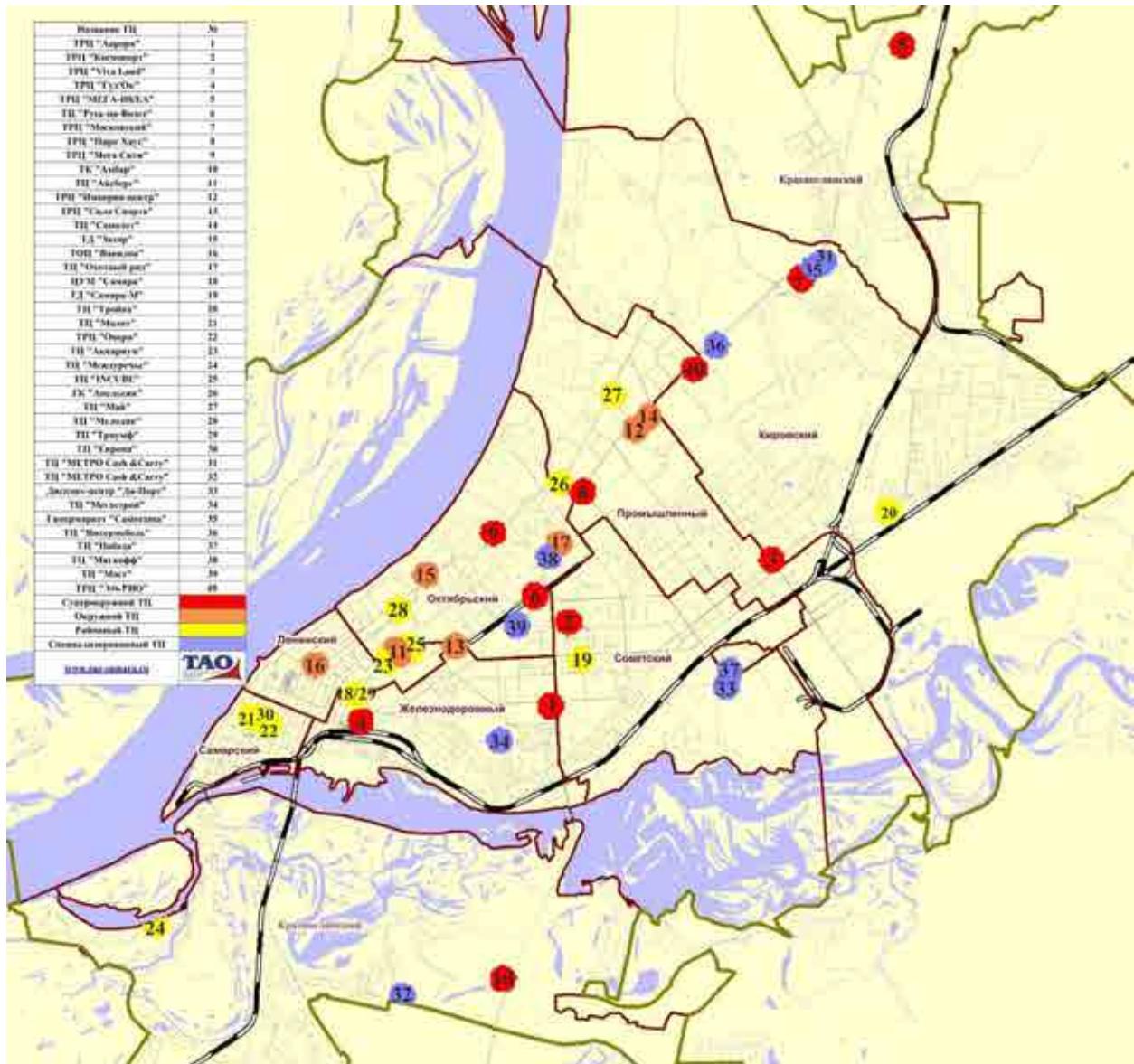


Рисунок 8.29 Карта распределения основных торговых центров г. Самара

Из всей массы торговых центров Самары порядка 18% – это старые объекты, срок реконструкции которых или срок ввода была до 2000 года, они не имеют концепта и/или должного уровня заполняемости/формата «крытый рынок с операторами попате типа ИП». Основной пик строительства приходится на период с 2000 по 2010 гг. ТЦ, построенные в этот период, занимают 50% от общего количества действующих ТЦ в Самаре. Торговые

<sup>1</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торги.

центры с годом ввода после 2010 года занимают 32% экспозиции. В 2019 году состоялось открытие еще одного крупноформатного ТЦР «Эль РИО» на Московское шоссе (в границах улиц Г. Дмитрова и Ташкентской) площадью более 88 тыс. кв.м.

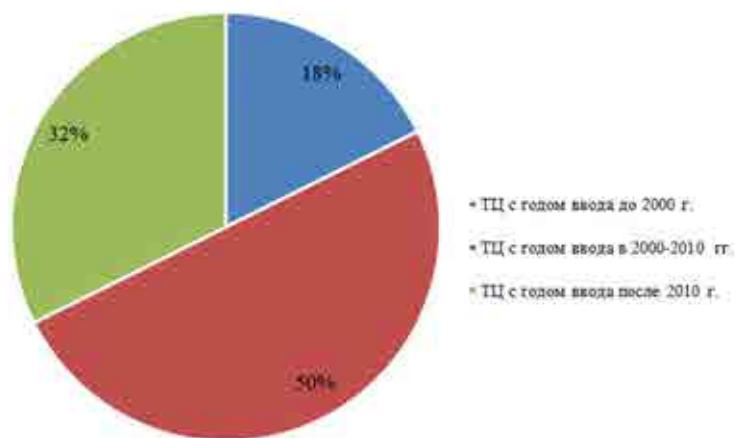


Рисунок 8.30 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара в зависимости от года ввода ТЦ, по состоянию на 2 квартал 2021 года, % от общего количества в шт.

Однако общая площадь вводимых ТЦ в период с 2000 по 2010 гг. чуть меньше общей площади вводимых ТЦ за последние 11 лет.

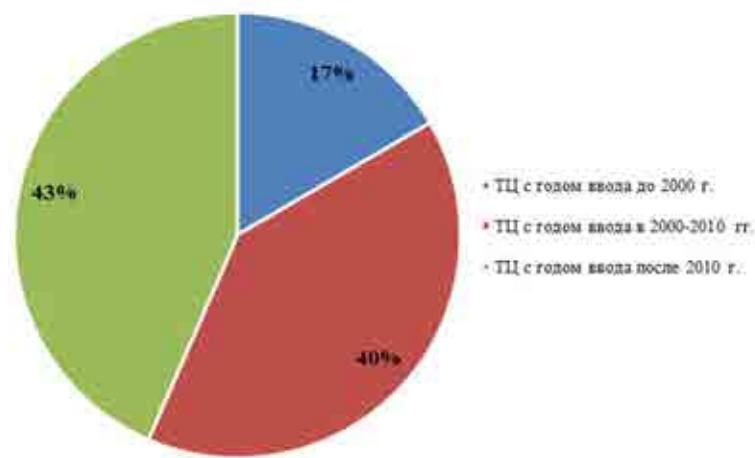


Рисунок 8.31 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара в зависимости от года ввода ТЦ, по состоянию на 2 квартал 2021 года, % от общей площади в кв.м

В структуре крупноформатных ТЦ превалирующую долю (83% - доля площадей в кв.м от общей площади всех ТЦ города) площадей занимают суперокружные (площадью свыше 45 тыс. кв.м) ТРЦ, («Московский», «Вивалэнд», «Космопорт», «ПаркХаус», «Русь-на-Волге», «Мега-Сити», «Мега», «Аврора», «Амбар», «Good'OK» и «Эль Рио»), 11% - окружные (общая площадь 10-45 тыс. кв.м), и 6% - районные (общая площадь до 10 тыс. кв.м).

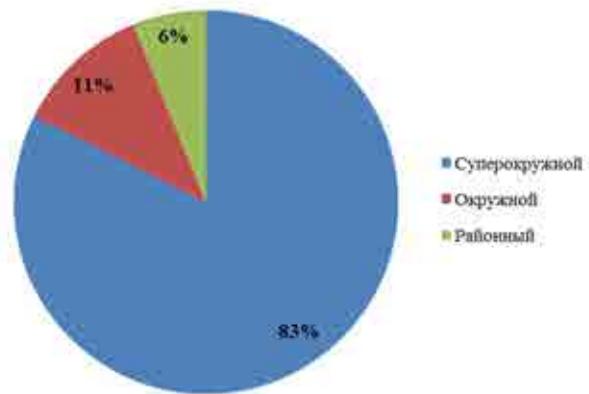


Рисунок 8.32 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2021 года, % от общей площади в кв.м

Однако по количеству в крупноформатных ТЦ больше всего районных объектов – 40% от общего количества в штуках.

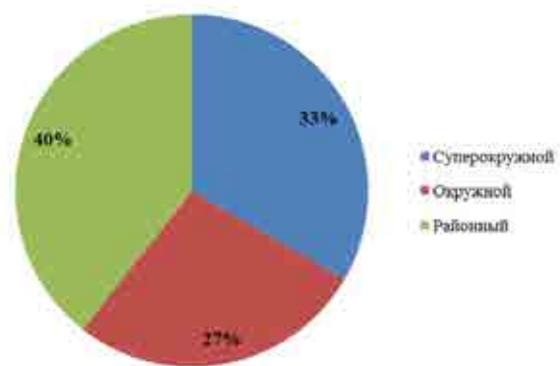


Рисунок 8.33 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2021 года, % от общего количества в шт.

Компанией, имеющей подавляющее большинство торговых площадей в управлении в г. Самара является «Виктор и Ко». Компания занимает 52% рынка, остальные участники рынка управляют 1-2 объектом, поэтому их доля не превышает 9% (по самым крупным объектам).

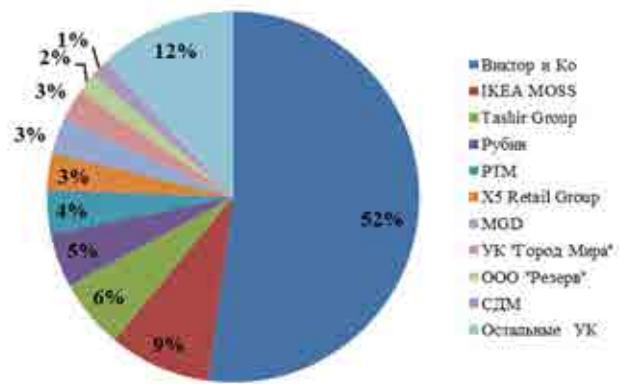


Рисунок 8.34 Структура крупнейших девелоперов ТЦ г. Самара по количеству площадей, находящихся в управлении, % от общей площади ТЦ по состоянию на 2 квартал 2021 г.

Информация об арендных ставках на торговые помещения в крупных торговых центрах и наличие свободных площадей по большей части носит закрытый характер.

Из открытых источников и переговоров с отделами аренды торговых центров было выяснено, что показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам 2 квартала 2021 года составил в среднем 7,3% от общей площади (GBA) ТЦ или 10,9% от арендопригодной площади (GLA).

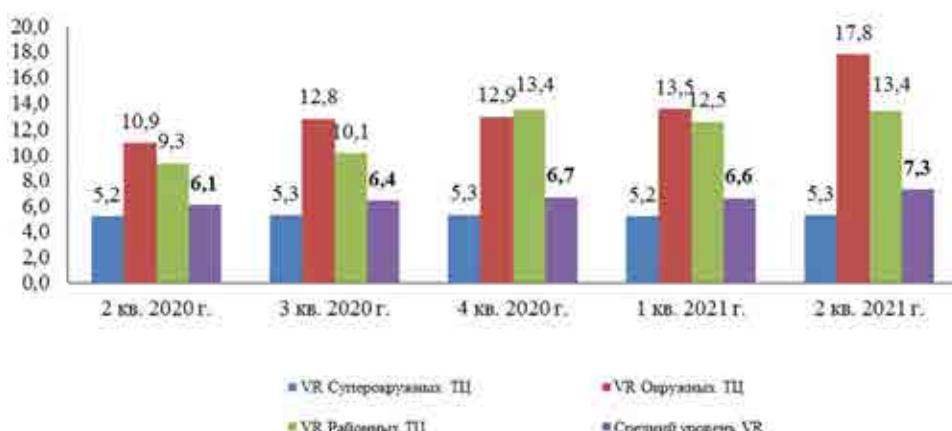


Рисунок 8.35 Динамика уровня вакантных площадей (VR) в крупноформатных ТЦ г. Самара, % от общей площади (GBA), 2020-2021 гг.

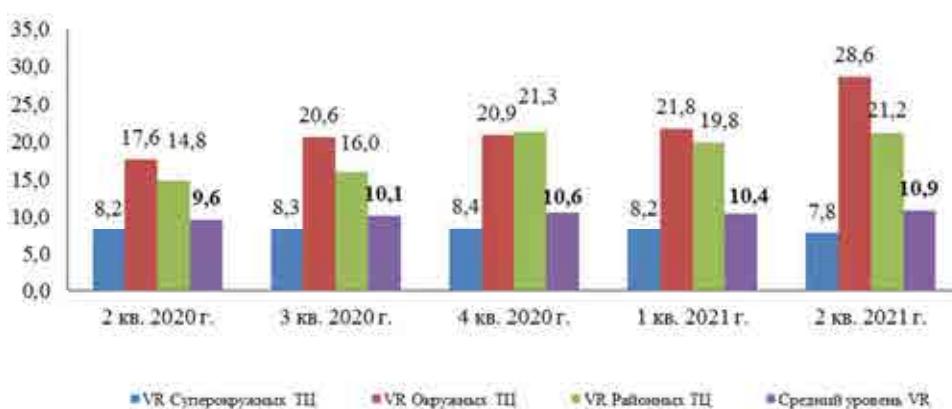


Рисунок 8.36 Динамика уровня вакантных площадей (VR) в крупноформатных ТЦ г. Самара % от арендопригодной площади (GLA), 2020-2021 гг

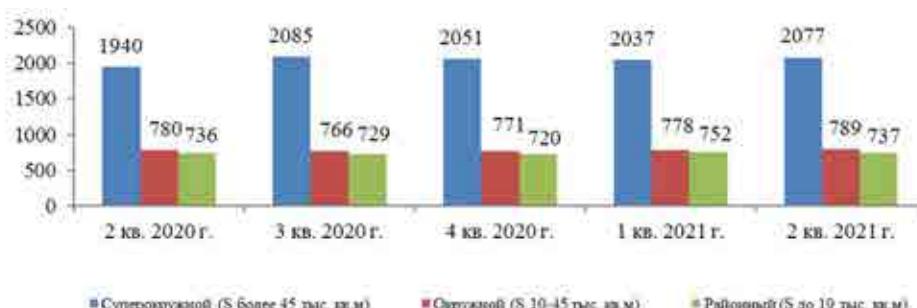


Рисунок 8.37 Средние арендные ставки в ТЦ Самары за типовую торговую секцию, 2 квартал 2021 г, руб.кв.м/мес.

Средняя арендная ставка во 2 квартале 2021 года в ТЦ г. Самара в зависимости от типа варьируется в диапазоне от 737 руб. кв.м/мес. до 2,07 тыс. руб. кв.м/мес. за типовую торговую секцию.

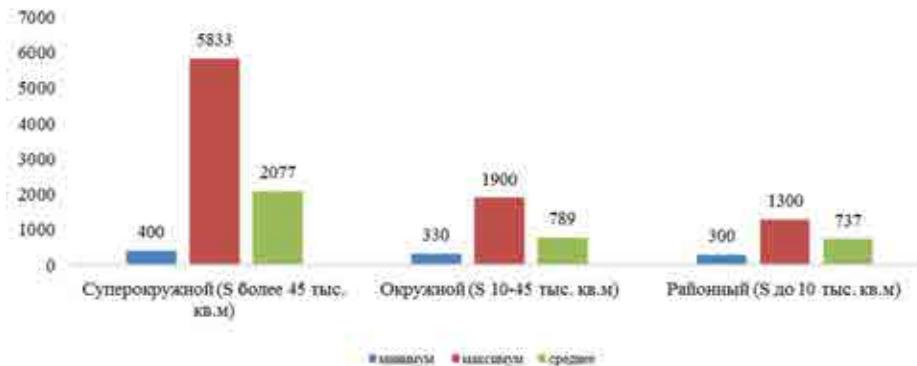


Рисунок 8.38 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки торговых помещений в торговых-центрах г. Самара, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

Сделки по продаже торговых помещений в крупноформатных торговых центрах и торгово-развлекательных центрах или по продаже крупноформатных ТЦ/ТРЦ целиком единичны, носят закрытый характер.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки торговых помещений в ТЦ/ТРЦ г. Самара, относятся:

- тип торгового объекта (ТЦ или ТРЦ, суперокружной, окружной, районный);
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- обеспеченность парковочными местами.

### 8.2.13 Сегмент аренды торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара<sup>1</sup>

По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте аренды объектов торговой недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 21% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего торговой площади в Красноглинском и Куйбышевском районах (3% и 2%, соответственно).

<sup>1</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

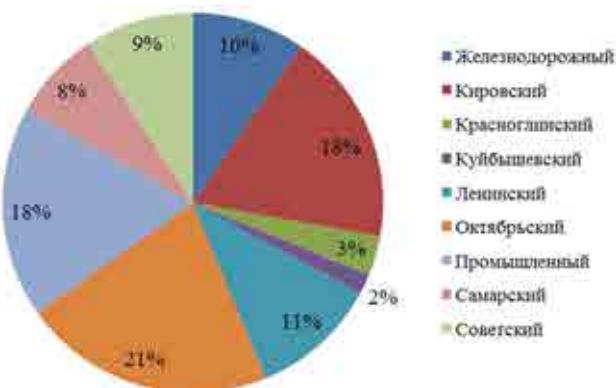


Рисунок 8.39 Структура предложения объектов торговой недвижимости г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения торговых площадей в аренду по состоянию на 2 квартал 2021 года составил около 150,3 тыс. кв.м.

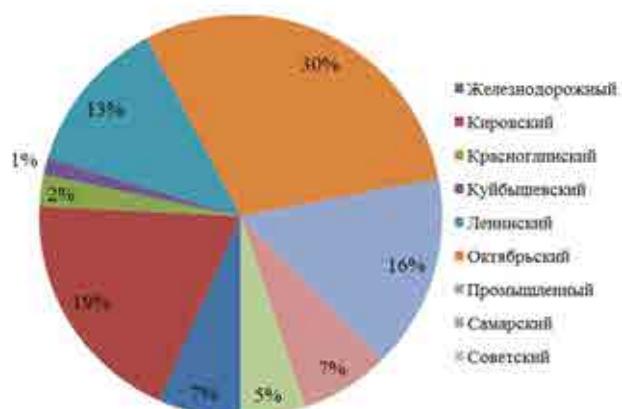


Рисунок 8.40 Структура предложения объектов торговой недвижимости г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды объектов торговой недвижимости во 2 квартале 2021 года преобладают объекты небольших площадей от 51 до 250 кв.м и составляют 63% от общего количества в штуках.

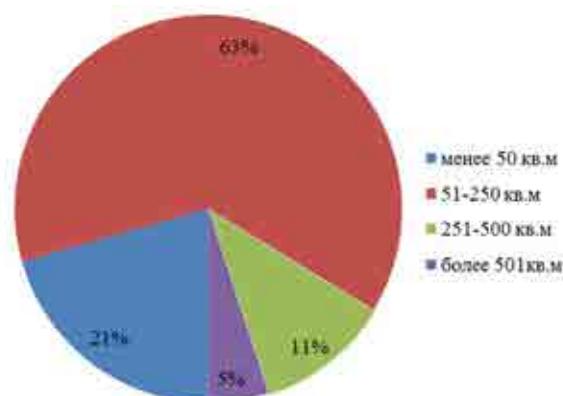


Рисунок 8.41 Структура предложения объектов торговой недвижимости г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Средний размер торговых площадей, выставленных в аренду в г. Самара на 2 квартал 2021 г., составляет 181 кв.м.

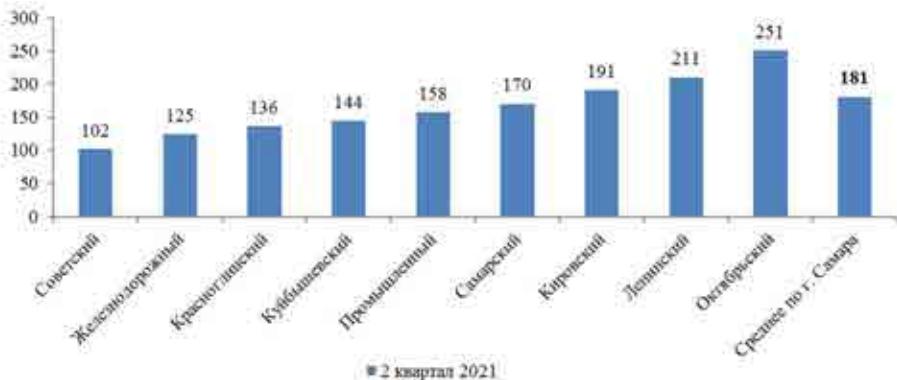


Рисунок 8.42 Средний размер предложения торговой недвижимости, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 года, кв.м

Снижение арендной ставки (-15,2%) на рынке торговой недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки в среднем по городу. И в начале 2021 года она вышла на докризисный уровень 2013 года.

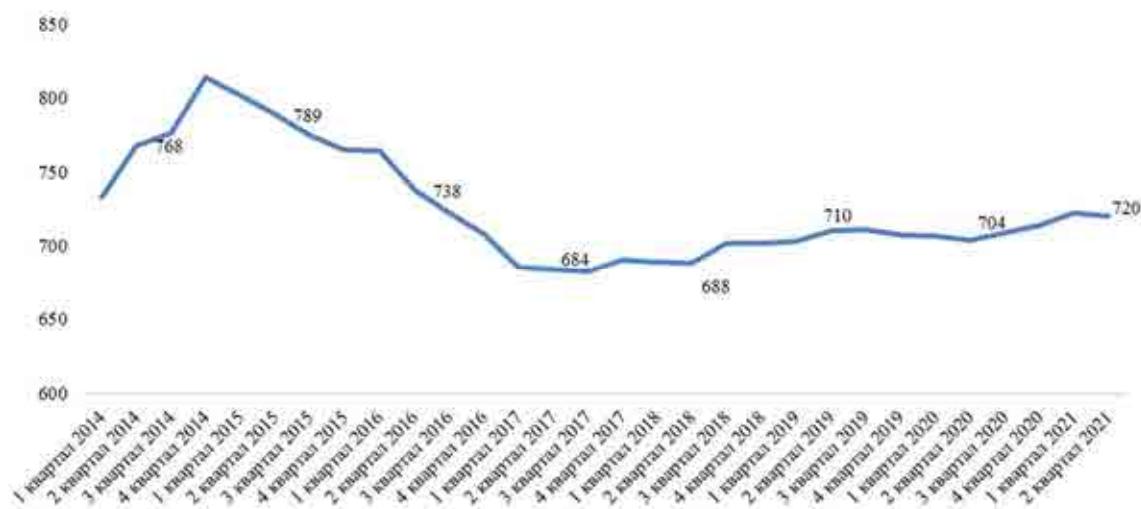


Рисунок 8.43 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки торговой недвижимости г. Самара за 2013-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Средняя арендная ставка на объекты торговой недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составила 720 руб./кв.м/мес., что на 2,3% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,2% ниже, чем в 1 квартале 2021 года.



Рисунок 8.44 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки торговой недвижимости г. Самара за 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

По данным на 2 квартал 2021 года минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости г. Самара составляет 200 руб./кв.м/мес. в Кировском и Железнодорожном районах (сдается торговое помещение площадью 90 кв.м на ул. Дальневосточная, 2А и сдается торговое помещение площадью 100 на ул. Дзержинского, 48, соответственно ).

Самые дорогие объекты торговой недвижимости в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение во 2 квартале 2021 года – 1 538 руб. кв.м/мес. в Октябрьском (торговое помещение площадью 143 кв.м, расположенное на первой линии на ул. Самарская, 265).

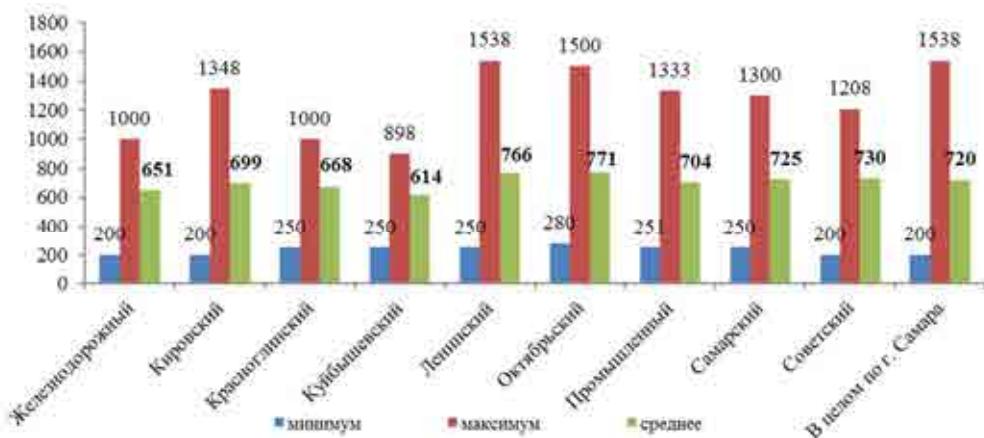


Рисунок 8.45 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м/мес.

Также высокой популярностью среди ретейл-арендаторов пользуется и другие трафикообразующие перекрестки города, далеко не всегда расположенные в центре Самары: пр. Масленникова – ул. Мичурина, ул. Гагарина – ул. Авроры, ул. Победы – ул. 22 Партизан, ул. Победы – пр. Кирова, Московское ш. – пр. Кирова, район пр. Металлургов (см. ценовую карту по средним ценам предложения арендных ставок объектов торговой недвижимости г. Самара).

С точки зрения разбивки по площадям по состоянию на 2 квартал 2021 года арендная ставка по-прежнему разнится. Наиболее высокая арендная ставка в объектах торговой недвижимости представлена в размере площади менее 50 кв.м и составила в среднем 839 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных объектах торговой недвижимости на первых этажах жилых домов – в среднем 547 руб./кв.м/мес.

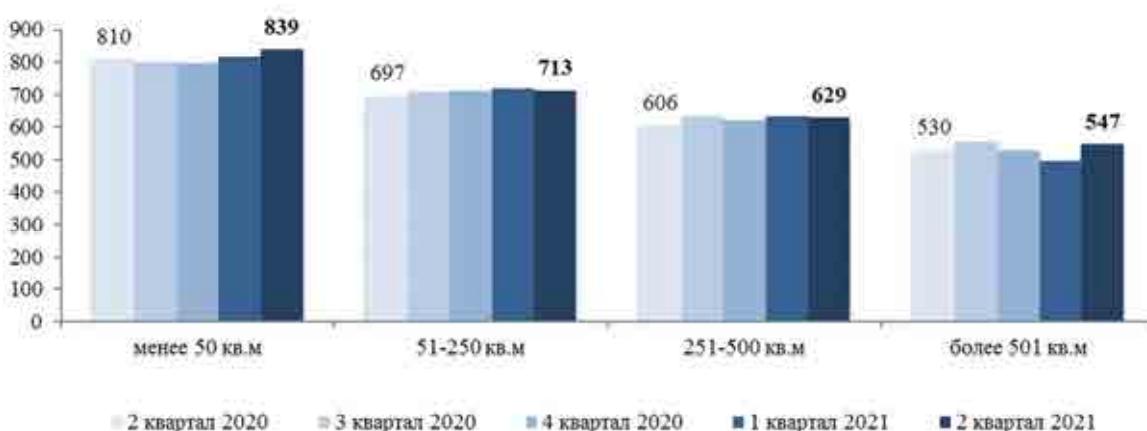


Рисунок 8.46 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости г. Самара с разбивкой по общей площади, 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Величина скидки на торг по аренде торговых объектов г. Самара находится в диапазоне 5,0%-14,0% и в среднем составляет 9,5%<sup>1</sup>.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки торговой недвижимости г. Самара, относятся:

- расположение здания в границах делового центра города и/или в границах локации, в которой размещены крупные торговые объекты;
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- обеспеченность парковочными местами;
- возможность визуального позиционирования торговой точки (наличие витрин, указателей и возможности их установки);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности торговых точек товаров-субситутов или дополняющих товаров);
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

## 8.2.14 Сегмент продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара<sup>1</sup>

По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи объектов торговой недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города больше всего приходится на Октябрьский район (19% от общего количества в штуках). Как и в сегменте аренды меньше всего торговой площади в Куйбышевском и Красноглинском районах (2% и 3%, соответственно).

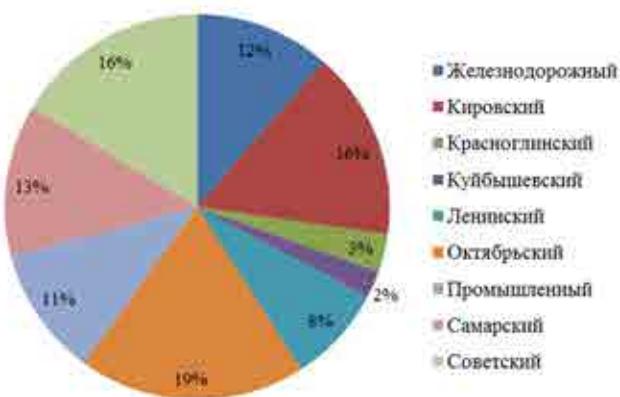


Рисунок 8.47 Структура предложения объектов торговой недвижимости г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения продажи торговых площадей во 2 квартале 2021 года составил около 41,2 тыс. кв.м.

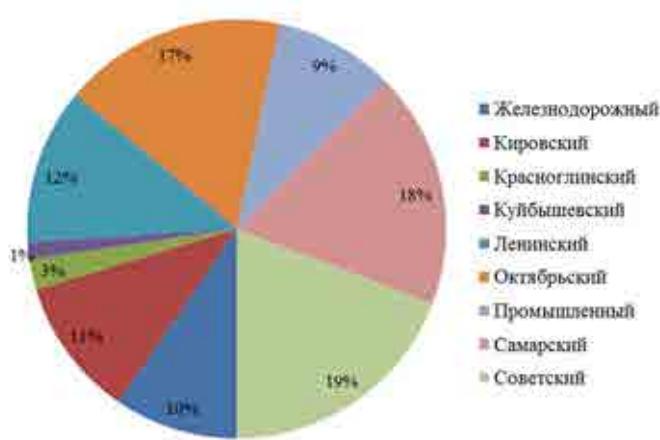


Рисунок 8.48 Структура предложения объектов торговой недвижимости г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в кв.м

<sup>1</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

В структуре предложений по размеру площади торговых объектов на продажу по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – от 51 до 250 кв. м (66% от общего количества в штуках).

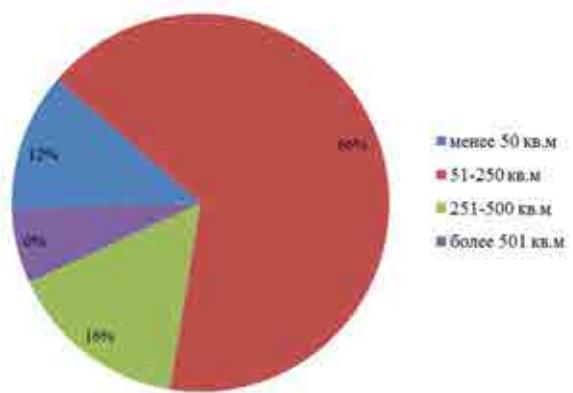


Рисунок 8.49 Структура предложения объектов торговой недвижимости г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Средний размер предложения торговых площадей, выставленных на продажу в г. Самара на 2 квартал 2021 г. составляет 188 кв.м.

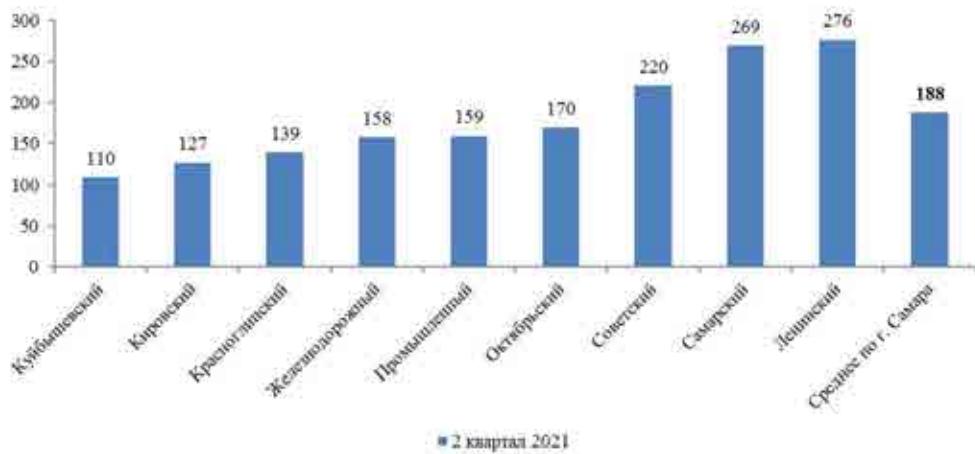


Рисунок 8.50 Средний размер предложения торговой недвижимости, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 года, кв.м

В сегменте продажи торговой недвижимости на протяжении 4 лет динамика среднего значения была не столь однородна, как в сегменте аренды. В середине 2014 года наблюдалось снижение средней цены по городу, однако с 4 квартала 2014 года и до 3 квартала 2016 года средняя цена предложения торговой недвижимости Самары находилась в стадии небольшого роста. В целом по состоянию на 2 квартал 2021 года уровень цены находится выше докризисного уровня 2013 года.

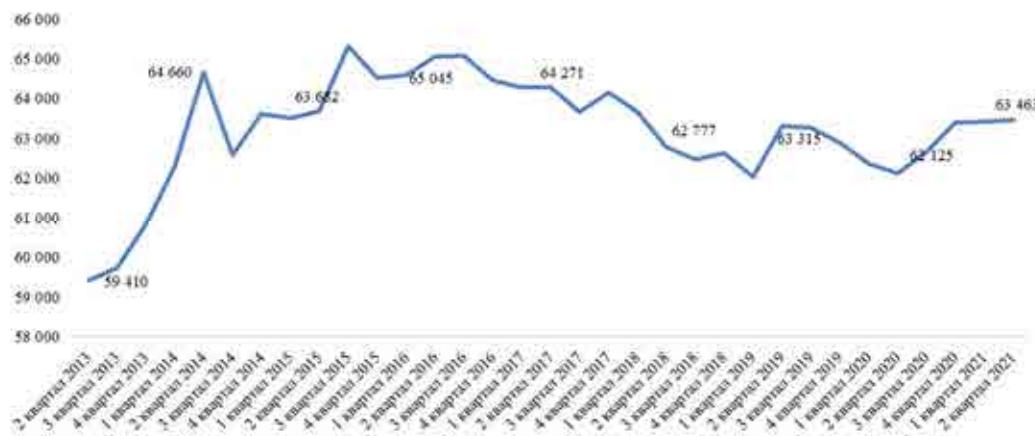


Рисунок 8.51 Динамика среднего значения цены предложения торговой недвижимости г. Самара за 2013-2021 гг., руб./кв.м/мес.

По данным на 2 квартал 2021 года средняя цена предложения объектов торговой недвижимости г. Самара составила 63,4 тыс. руб./кв.м, что на 2,2% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,1% выше, чем в 1 квартале 2021 года.



Рисунок 8.52 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения торговой недвижимости г. Самара за 2020-2021 гг., руб./кв.м

Наиболее дорогие предложения торговых объектов во 2 квартале 2021 года сосредоточены в Октябрьском районе, где средняя цена составляет 69,8 тыс. руб./кв.м. Наиболее дешевые площади предлагаются в Куйбышевском районе – в среднем по 54,4 тыс. руб./кв.м.

Минимальное значение цены предложения объектов торговой недвижимости составляет 21,9 тыс. руб./кв.м в Советском районе (торговое помещение площадью 570 кв.м на ул. Бобруйская, 89).

Максимальное значение – 111,1 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (торговое помещение площадью 45 кв.м на ул. Ново-Садовая, 29).

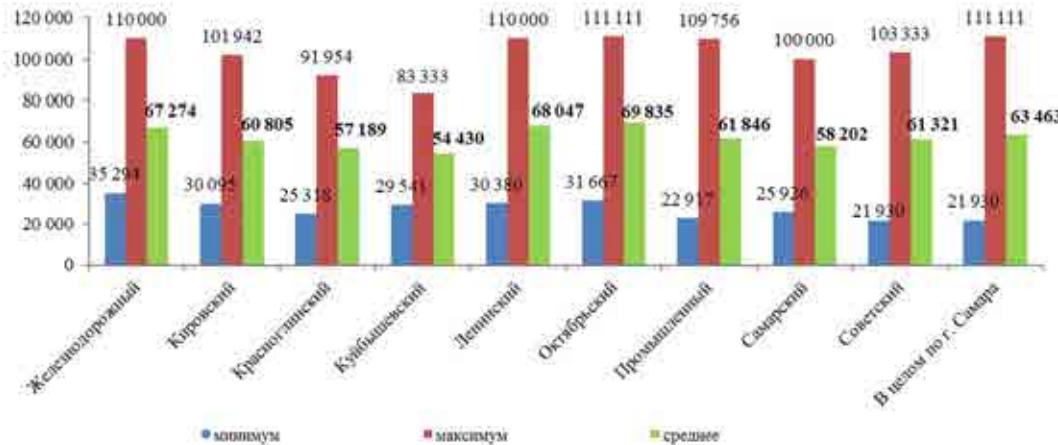


Рисунок 8.53 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

По данным на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи с позиции размера общей площади торговой недвижимости крупные предложения (более 501 кв.м) дешевле объектов площадью менее 50 кв.м и составляют 49,6 тыс. и 78,3 тыс. руб./кв.м соответственно.

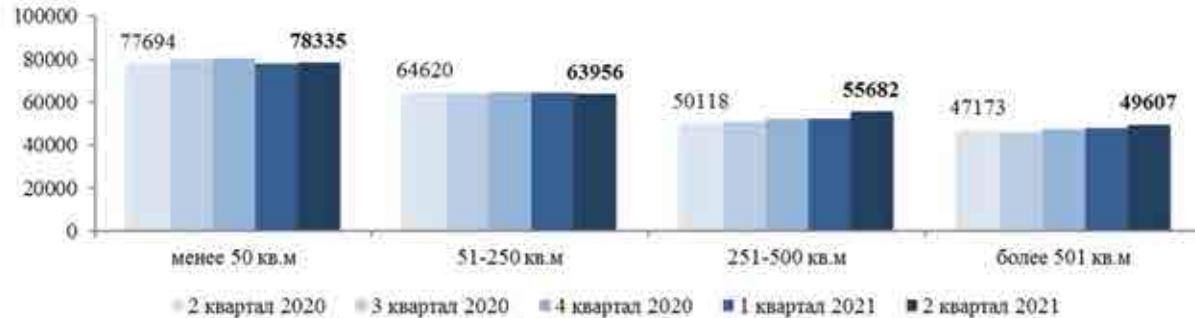


Рисунок 8.54 Динамика среднего значения цены предложения объектов торговой недвижимости г. Самара с разбивкой по общей площади, 2020-2021 гг., руб./кв.м

Величина скидки на торг по продаже торговых объектов г. Самара находится в диапазоне 5,9%-15,6% и в среднем составляет 10,8%<sup>1</sup>.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на цену предложения объектов торговой недвижимости г. Самара, относятся:

- расположение здания в границах делового центра города и/или в границах локации, в которой размещены крупные торговые объекты;
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- близость к остановкам общественного транспорта;

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- количество парковочных мест;
- возможность визуального позиционирования торговой точки (наличие витрин, указателей и возможности их установки);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности торговых точек товаров-субситутов или дополняющих товаров);
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

### 8.2.15 Анализ структуры спроса на рынке торговой недвижимости г. Самара

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2021 составляет 115 сут. Максимальный срок экспозиции по состоянию на 2 квартал 2021 года установились в Кировском районе – 125 сут. Минимальный срок экспозиции у торговых объектов в аренду в Куйбышевском районе (94 сут.).

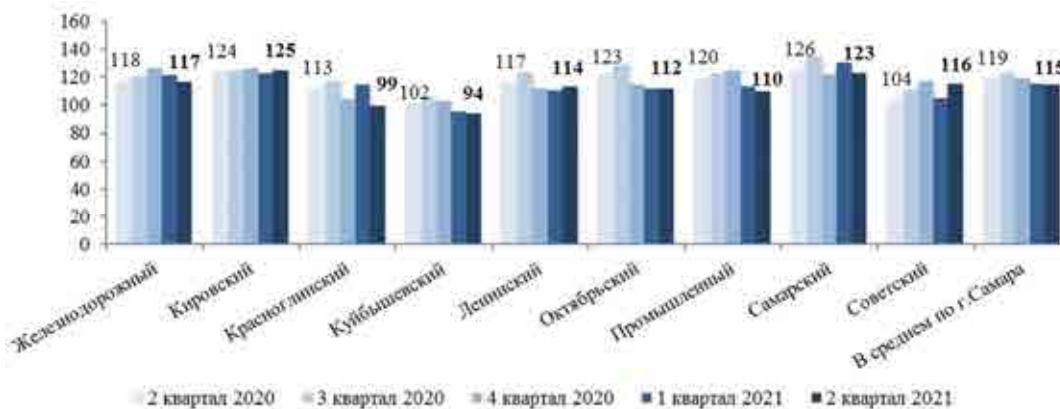


Рисунок 8.55 Средние сроки экспозиции по аренде объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам, 2020-2021 гг., сут.

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются торговые объекты площадью от 51 до 250 кв.м, средний срок экспозиции таких объектов во 2 квартале 2021 года составляет 113 сут. Наибольшая экспозиция у объектов площадью от 251 до 500 кв.м – 122 сут.



Рисунок 8.56 Средние сроки экспозиции по аренде объектов торговой недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2020-2021 гг., сут.

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара на продажу во 2 квартале 2021 года составляет 115 сут. Максимальное значение срока экспозиции установлено в Ленинский районе – 137 сут., а минимальное среднее значение – Самарском районе (91 сут.).

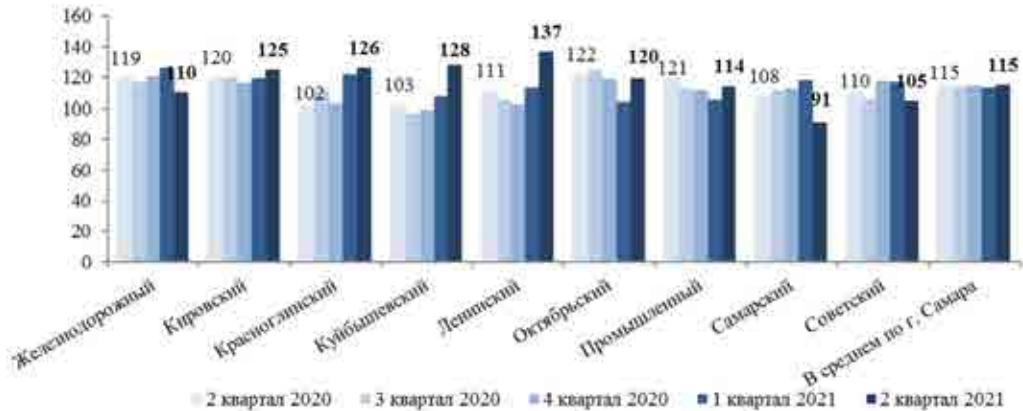


Рисунок 8.57 Средние сроки экспозиции по продаже объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам, 2020-2021 гг., сут.

В сегменте продаж наибольшим спросом пользуются торговые объекты площадью от 51 до 250 кв.м. Средний срок экспозиции таких объектов во 2 квартале 2021 года составляет 107 сут. Наибольшая экспозиция у объектов площадью более 501 кв.м – 141 сут.

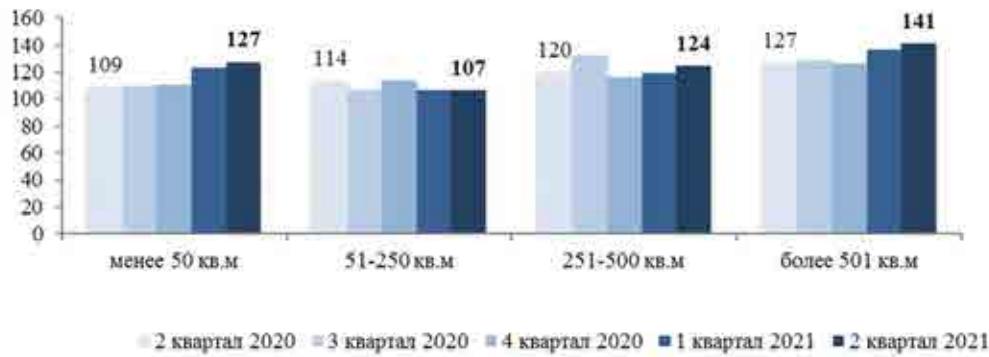


Рисунок 8.58 Средние сроки экспозиции по продаже объектов торговой недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2020-2021 гг., сут.

### 8.2.16 Основные показатели рынка торговых площадей г. Самара

#### СЕГМЕНТ КУПНОФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

- В структуре крупноформатных ТЦ превалирующую долю (83% - доля площадей в кв.м от общей площади всех ТЦ города) площадей занимают суперокружные (площадью свыше 45 тыс. кв.м) ТРЦ, («Московский», «Вивалэнд», «Космопорт», «ПаркХаус», «Русь-на-Волге», «Мега-Сити», «Мега», «Аврора», «Амбар», «Good'OK» и «Эль Рио»), 11% - окружные (общая площадь 10-45 тыс. кв.м), и 6% - районные (общая площадь до 10 тыс. кв.м).

- Показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам 2 квартала 2021 года составил в среднем 7,3% от общей площади (GBA) ТЦ или 10,9% от арендопригодной площади (GLA).
- Средняя арендная ставка во 2 квартале 2021 года в ТЦ г. Самара в зависимости от типа варьируется в диапазоне от 737 руб. кв.м/мес. до 2,07 тыс. руб. кв.м/мес. за типовую торговую секцию.

## СЕГМЕНТ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

- По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте аренды объектов торговой недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 21% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего торговой площади в Красноглинском и Куйбышевском районах (3% и 2%, соответственно).
- Совокупный объем предложения торговых площадей в аренду по состоянию на 2 квартал 2021 года составил около 150,3 тыс. кв.м.
- В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды объектов торговой недвижимости во 2 квартале 2021 года преобладают объекты небольших площадей от 51 до 250 кв.м и составляют 63% от общего количества в штуках.
- Средняя арендная ставка на объекты торговой недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составила 720 руб./кв.м/мес., что на 2,3% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,2% ниже, чем в 1 квартале 2021 года.
- Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2021 составляет 115 сут.
- По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи объектов торговой недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города больше всего приходится на Октябрьский район (19% от общего количества в штуках). Как и в сегменте аренды меньше всего торговой площади в Куйбышевском и Красноглинском районах (2% и 3%, соответственно).
- Совокупный объем предложения продажи торговых площадей во 2 квартале 2021 года составил около 41,2 тыс. кв.м.
- В структуре предложений по размеру площади торговых объектов на продажу по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – от 51 до 250 кв. м (66% от общего количества в штуках).
- По данным на 2 квартал 2021 года средняя цена предложения объектов торговой недвижимости г. Самара составила 63,4 тыс. руб./кв.м, что на 2,2% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,1% выше, чем в 1 квартале 2021 года.
- Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара на продажу во 2 квартале 2021 года составляет 115 сут.

Источник информации: <https://taosamara.ru/>

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведено ниже. Подбор объектов-аналогов далее производится Оценщиком по следующим правилам - выбираются объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемому объекту по следующим факторам:

- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшими корректировками на местоположение при прочих сопоставимых факторах);
- физические характеристики объекта (площадь, тип отделки, класс качества и др.);
- вид использования и назначение.

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

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

- Местоположение
- Площадь
- Тип отделки
- Наличие ограничений (обременений)
- Правовой статус объекта

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность
- местоположение
- площадь
- наличие коммуникаций
- наличие ограничений (обременений)
- правовой статус объекта

### **8.2.19 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 8 АНАЛИЗ РЫНКА  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

**Таблица 8-8 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику**

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 246а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, просп. Кирова, 283	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б
8	Площадь, кв.м.	141,00	170,00	301,00	372,10	114,70
9	Стоимость, руб.	9 000 000,00	7 199 840,00	16 555 000,00	16 800 000,00	7 684 900,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН	УСН
11	Стоимость, руб./кв.м.	63 829,79	42 352,00	55 000,00	45 149,15	67 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 8 АНАЛИЗ РЫНКА  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	53 191,49	35 293,33	45 833,33	45 149,15	67 000,00
13	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Тип отделки	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
15	Этаж расположения	1	1	1	1	1
16	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения				
17	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/262468165/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/262468165/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/269923965/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/269923965/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/229423519/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/229423519/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/239907427/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/239907427/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/244144634/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/244144634/</a>

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 35 000 руб. за один квадратный метр до 67 000 руб. за один квадратный метр.

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

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

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

### Процесс анализа наиболее эффективного использования



*Источник: методическая литература*

### Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

- торговое;
- офисное.

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

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

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

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

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

**Вывод: Оцениваемые нежилые помещения здания позволяют использовать их без замены конструктивных элементов и перепланировки.**

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

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: Законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных целях нет.***

#### **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.

***Вывод: По мнению Оценщика, использование объекта в качестве коммерческого является финансово оправданным. С учетом большого спроса на ликвидные помещения нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи объекта в аренду по ставке, отличной нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а собственник только получает вознаграждение за пользование помещениями. Следовательно, указанный выше вариант использования объекта для собственника являются финансово оправданными.***

**Максимальная продуктивность.** На этапе максимальной продуктивности Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта Оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

***Вывод: Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта (локальное местоположение, удаленность/близость от/к метро, застройку квартала, занимаемый этаж, функциональное назначение, особенность доступа и входа, конструктивно-планировочное решение), а также наиболее вероятное его позиционирование на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта недвижимости в следующем качестве: Помещение свободного назначения.***

## 10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

В данном Отчёте целью оценки является определение стоимости объектов оценки, являющихся объектами недвижимого имущества, в частности, офисными помещениями. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

### 10.1 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.

#### 10.1.1 Сравнительный подход

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

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

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

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы,

основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 13 - 14 ФСО № 1).

### **10.1.2 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 неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть

безрисковая ставка вознаграждения);

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

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

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

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

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

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

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

#### **10.1.3 Затратный подход**

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

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

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение 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).

## 10.2 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 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. 18 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 офисных и складских помещений был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, назначению и другим факторам на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.***

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

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

## 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 11.1 Методика расчета

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их различия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение;
- физические характеристики;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с объектами недвижимости (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с объектами недвижимости (был ли представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на объекты недвижимости за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет

совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

## **11.2 Выбор единиц сравнения**

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

## **11.3 Подбор объектов-аналогов**

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже), сопоставимых с объектом оценки.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

Объекты – аналоги использовавшиеся для расчета справедливой стоимости объекты оценки представлены в таблице ниже.

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$\nu = \frac{s_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

$s_n$  – среднеквадратичное отклонение;

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

**Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.**

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

### 11.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 24б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, просп. Кирова, 283	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б
8	Площадь, кв.м.	141,00	170,00	301,00	372,10	114,70
9	Стоимость, руб.	9 000 000,00	7 199 840,00	16 555 000,00	16 800 000,00	7 684 900,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН	УСН
11	Стоимость, руб./кв.м.	63 829,79	42 352,00	55 000,00	45 149,15	67 000,00
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	53 191,49	35 293,33	45 833,33	45 149,15	67 000,00
13	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

14	Тип отделки	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
15	Этаж расположения	1	1	1	1	1
16	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения				
17	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/262468165/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/262468165/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/269923965/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/269923965/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/229423519/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/229423519/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/239907427/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/239907427/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/244144634/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/244144634/</a>

*\*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.*

*При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).*

## **11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения**

### **Объем передаваемых прав**

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

### **Корректировка на финансовые условия при приобретении**

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

### **Корректировка на условия продажи (чистота сделки)**

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

### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 460, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 6,0-16,0% в меньшую сторону.

*Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование*

**Таблица 460. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке (Объекты свободного назначения)**

<b>№</b>	<b>Категория городов</b>	<b>Среднее значение</b>	<b>Расширенный интервал</b>	
1	Москва	0.12	0.05	0.18
2	Санкт-Петербург	0.06	0.02	0.11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06	0.16
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0.09	0.05	0.14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., табл.460.

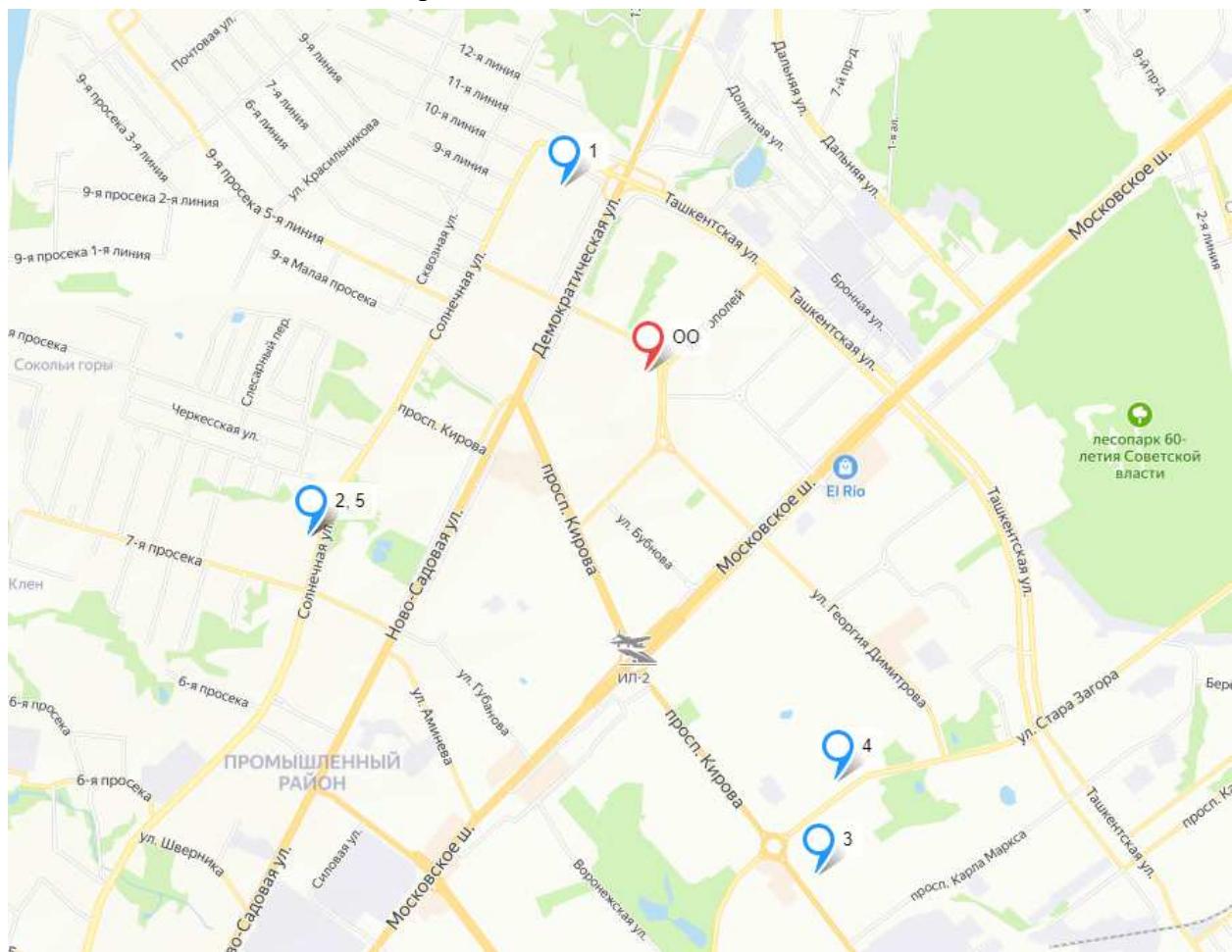
В рамках данного Отчета поправка составит **-11,00%** как среднее значение.

## Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Актуально на дату оценки, апрель 2022 г. г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

## Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранных аналогов.



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 физическое состояние объекта*

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

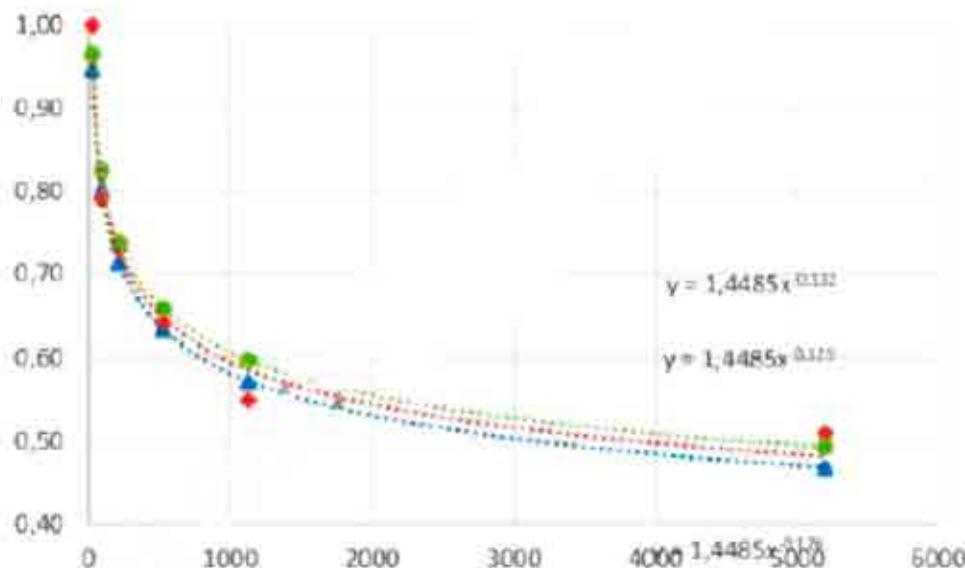
По фотографиям, представленным в аналогах, физическое состояние можно идентифицировать как «хорошее». Введение корректировки по данному фактору не требуется.

### **Корректировка на площадь объекта**

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 134, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

**Рисунок 11-2 Корректировка на площадь**



**Рисунок 134. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел.(за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи. Доверительный интервал.**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.134.

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

### **Корректировка на состояние отделки**

Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 408 корректировка составляет:

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

	Аналог				
	Состояния отделки объектов недвижимости	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 408

Объект оценки находится в состоянии - Под отделку (требует капитального ремонта), тогда как подобранные объекты аналоги находятся в среднем состоянии (стандартная отделка), величина корректировки по данному элементу сравнения для объектов аналогов составляет -21,00%.

### Корректировка этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от ложа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных паях, обычно ниже стоимости помещений на первом пяже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 275 корректировка составляет:

**Таблица 275. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г. Москва и Санкт-Петербург), продажа**

Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1.00	1.07	1.50	1.50
	2 этаж и выше	0.93	1.00	1.40	1.40
	цоколь	0.67	0.71	1.00	1.00
	подвал	0.66	0.71	1.00	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 275

Объект оценки находится на этаже №2, а объекты аналоги требующие корректировки на этаже №1. Корректировка составила -7,00%.

## 11.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$\nu = \frac{s_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

$s_n$  – среднеквадратичное отклонение;

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

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.

---

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

### 11.5.1 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 24б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, просп. Кирова, 283	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б
2	Цена предложения по объявлению, руб.		9 000 000	7 199 840	16 555 000	16 800 000	7 684 900
3	Площадь объекта, кв.м	316,40	141,00	170,00	301,00	372,10	114,70
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>63 829,79</b>	<b>42 352,00</b>	<b>55 000,00</b>	<b>45 149,15</b>	<b>67 000,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>53 191,49</b>	<b>35 293,33</b>	<b>45 833,33</b>	<b>45 149,15</b>	<b>67 000,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>49 293,46</b>				
	Коэффициент вариации		<b>23,87%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		53 191,49	35 293,33	45 833,33	45 149,15	67 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка		<b>-11,00%</b>	<b>-11,00%</b>	<b>-11,00%</b>	<b>-11,00%</b>	<b>-11,00%</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ  
 ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

	Корректировка ед. цены		<b>-5 851,06</b>	<b>-3 882,27</b>	<b>-5 041,67</b>	<b>-4 966,41</b>	<b>-7 370,00</b>
	Скорректированная ед. цена		47 340,43	31 411,06	40 791,66	40 182,74	59 630,00
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		47 340,43	31 411,06	40 791,66	40 182,74	59 630,00
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		47 340,43	31 411,06	40 791,66	40 182,74	59 630,00
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 246а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, просп. Кирова, 283	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		47 340,40	31 411,10	40 791,70	40 182,70	59 630,00
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ  
 ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		47 340,40	31 411,10	40 791,70	40 182,70	59 630,00
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	316,40	141,0	170,0	301,0	372,1	114,7
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	y	0,6893	0,7650	0,7468	0,6937	0,6750	0,7857
	Корректировка		<b>-9,90%</b>	<b>-7,70%</b>	<b>-0,63%</b>	<b>2,12%</b>	<b>-12,27%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-4 686,70</b>	<b>-2 418,65</b>	<b>-256,99</b>	<b>851,87</b>	<b>-7 316,60</b>
	Скорректированная ед. цена		42 653,70	28 992,45	40 534,71	41 034,57	52 313,40
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		<b>-21,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-8 957,28</b>	<b>0,00</b>	<b>-8 512,29</b>	<b>-8 617,26</b>	<b>-10 985,81</b>
	Скорректированная ед. цена		33 696,42	28 992,45	32 022,42	32 417,31	41 327,59
<b>14</b>	<b>Этаж расположения</b>	2	1	1	1	1	1
	Корректировка		<b>-7,00%</b>	<b>-7,00%</b>	<b>-7,00%</b>	<b>-7,00%</b>	<b>-7,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-2 358,75</b>	<b>-2 029,47</b>	<b>-2 241,57</b>	<b>-2 269,21</b>	<b>-2 892,93</b>
	Скорректированная ед. цена		31 337,67	26 962,98	29 780,85	30 148,10	38 434,66
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>31 332,85</b>				
<b>16</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>13,67%</b>				
<b>17</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	19,00	4	3	4	4	4

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

<b>18</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-21 853,8</b>	<b>-8 330,4</b>	<b>-16 052,5</b>	<b>-15 001,1</b>	<b>-28 565,3</b>
<b>19</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-34,24%</b>	<b>-19,67%</b>	<b>-29,19%</b>	<b>-33,23%</b>	<b>-42,63%</b>
		1,00	0,211	0,158	0,211	0,211	0,211
		25,29	4,739	6,329	4,739	4,739	4,739
<b>20</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,187</b>	<b>0,250</b>	<b>0,187</b>	<b>0,187</b>	<b>0,187</b>
<b>21</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>5 860,14</b>	<b>6 740,75</b>	<b>5 569,02</b>	<b>5 637,69</b>	<b>7 187,28</b>
<b>22</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>30 994,88</b>					

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

### 11.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 24б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36б	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, просп. Кирова, 283	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36б
2	Цена предложения по объявлению, руб.		9 000 000	7 199 840	16 555 000	16 800 000	7 684 900
3	Площадь объекта, кв.м	320,10	141,00	170,00	301,00	372,10	114,70
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>63 829,79</b>	<b>42 352,00</b>	<b>55 000,00</b>	<b>45 149,15</b>	<b>67 000,00</b>
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>53 191,49</b>	<b>35 293,33</b>	<b>45 833,33</b>	<b>45 149,15</b>	<b>67 000,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>49 293,46</b>				
	Коэффициент вариации		<b>23,87%</b>				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		53 191,49	35 293,33	45 833,33	45 149,15	67 000,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ  
 ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

	Корректировка		<b>-11,00%</b>	<b>-11,00%</b>	<b>-11,00%</b>	<b>-11,00%</b>	<b>-11,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-5 851,06</b>	<b>-3 882,27</b>	<b>-5 041,67</b>	<b>-4 966,41</b>	<b>-7 370,00</b>
	Скорректированная ед. цена		47 340,43	31 411,06	40 791,66	40 182,74	59 630,00
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		47 340,43	31 411,06	40 791,66	40 182,74	59 630,00
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		47 340,43	31 411,06	40 791,66	40 182,74	59 630,00
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 24б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, просп. Кирова, 283	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		47 340,40	31 411,10	40 791,70	40 182,70	59 630,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ  
 ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		47 340,40	31 411,10	40 791,70	40 182,70	59 630,00
12	Площадь, кв.м	320,10	141,0	170,0	301,0	372,1	114,7
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,6882	0,7650	0,7468	0,6937	0,6750	0,7857
	Корректировка		<b>-10,04%</b>	<b>-7,85%</b>	<b>-0,79%</b>	<b>1,96%</b>	<b>-12,41%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-4 752,98</b>	<b>-2 465,77</b>	<b>-322,25</b>	<b>787,58</b>	<b>-7 400,08</b>
	Скорректированная ед. цена		42 587,42	28 945,33	40 469,45	40 970,28	52 229,92
13	Тип отделки	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		<b>-21,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-8 943,36</b>	<b>0,00</b>	<b>-8 498,58</b>	<b>-8 603,76</b>	<b>-10 968,28</b>
	Скорректированная ед. цена		33 644,06	28 945,33	31 970,87	32 366,52	41 261,64
14	Этаж расположения	2	1	1	1	1	1
	Корректировка		<b>-7,00%</b>	<b>-7,00%</b>	<b>-7,00%</b>	<b>-7,00%</b>	<b>-7,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-2 355,08</b>	<b>-2 026,17</b>	<b>-2 237,96</b>	<b>-2 265,66</b>	<b>-2 888,31</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>31 288,98</b>	<b>26 919,16</b>	<b>29 732,91</b>	<b>30 100,86</b>	<b>38 373,33</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>31 283,05</b>				
16	Коэффициент вариации		<b>13,67%</b>				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

<b>17</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	19,00	4	3	4	4	4
<b>18</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		-21 902,5	-8 374,2	-16 100,4	-15 048,3	-28 626,7
<b>19</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		-34,31%	-19,77%	-29,27%	-33,33%	-42,73%
		1,00	0,211	0,158	0,211	0,211	0,211
		25,29	4,739	6,329	4,739	4,739	4,739
<b>20</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,187</b>	<b>0,250</b>	<b>0,187</b>	<b>0,187</b>	<b>0,187</b>
<b>21</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>5 851,04</b>	<b>6 729,79</b>	<b>5 560,05</b>	<b>5 628,86</b>	<b>7 175,81</b>
<b>22</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>30 945,55</b>					

Источник информации: расчет Оценщика

Полученные значения коэффициента вариации составляют менее 33,00%.

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

### 11.5.3 Расчет стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	316,40	30 994,88	9 806 780,03	9 810 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	320,10	30 945,55	9 905 670,56	9 910 000,00
<b>Итого:</b>							<b>19 720 000,00</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 рассчитанная сравнительным подходом, на 08 апреля 2022 г. без НДС округленно составляет:

**19 720 000,00 руб. (Девятнадцать миллионов семьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек)**

## 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### 12.1 Методика расчета

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

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

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

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

- Потенциальный валовый доход (ПВД) – это максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект исходя из условий, сложившихся на соответствующем рынке;
- Действительный валовый доход (ДВД) – это доход, приносимый объектом с учетом реальных потерь и недополучений;
- Чистый операционный доход (ЧОД) – это та часть ДВД, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

К операционным расходам относят:

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

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

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

## 12.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м. в год).

## 12.3 Подбор объектов-аналогов

Оценщиком был использован материал по аренде сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

Объекты – аналоги использовавшиеся для расчета справедливой стоимости объекты оценки представлены в таблице ниже.

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$\nu = \frac{s_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

$s_n$  – среднеквадратичное отклонение;

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

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.

---

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

### 12.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2022 г.
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110А	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348
8	Площадь, кв.м.	168,90	421,40	687,00	161,70	157,00
9	Система налогообложения	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС	УСН
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год	7 200,00	8 400,00	6 725,00	6 000,00	7 404,00
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	7 200,00	8 400,00	5 604,17	5 000,00	7 404,00
12	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
13	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Тип отделки	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)

15	Этаж расположения	2	1	1	1	1
16	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения				
17	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/267152990/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/267152990/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/240672821/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/240672821/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/249006881/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/249006881/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/232914473/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/232914473/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/270729326/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/270729326/</a>

*\*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.*

*По всем объектам аналогам проведено телефонное интервью. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации интервью на основе объявлений (скриншотов).*

## 12.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

### Объем передаваемых прав

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

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 472, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 6,0-13,0% в меньшую сторону.

*Рисунок 12-1 Корректировка на уторгование*

**Таблица 472. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения**

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.08	0.03 0.13
2	Санкт-Петербург	0.05	0.00 0.09
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.10	0.06 0.13
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.08	0.04 0.12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05 0.13

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход».

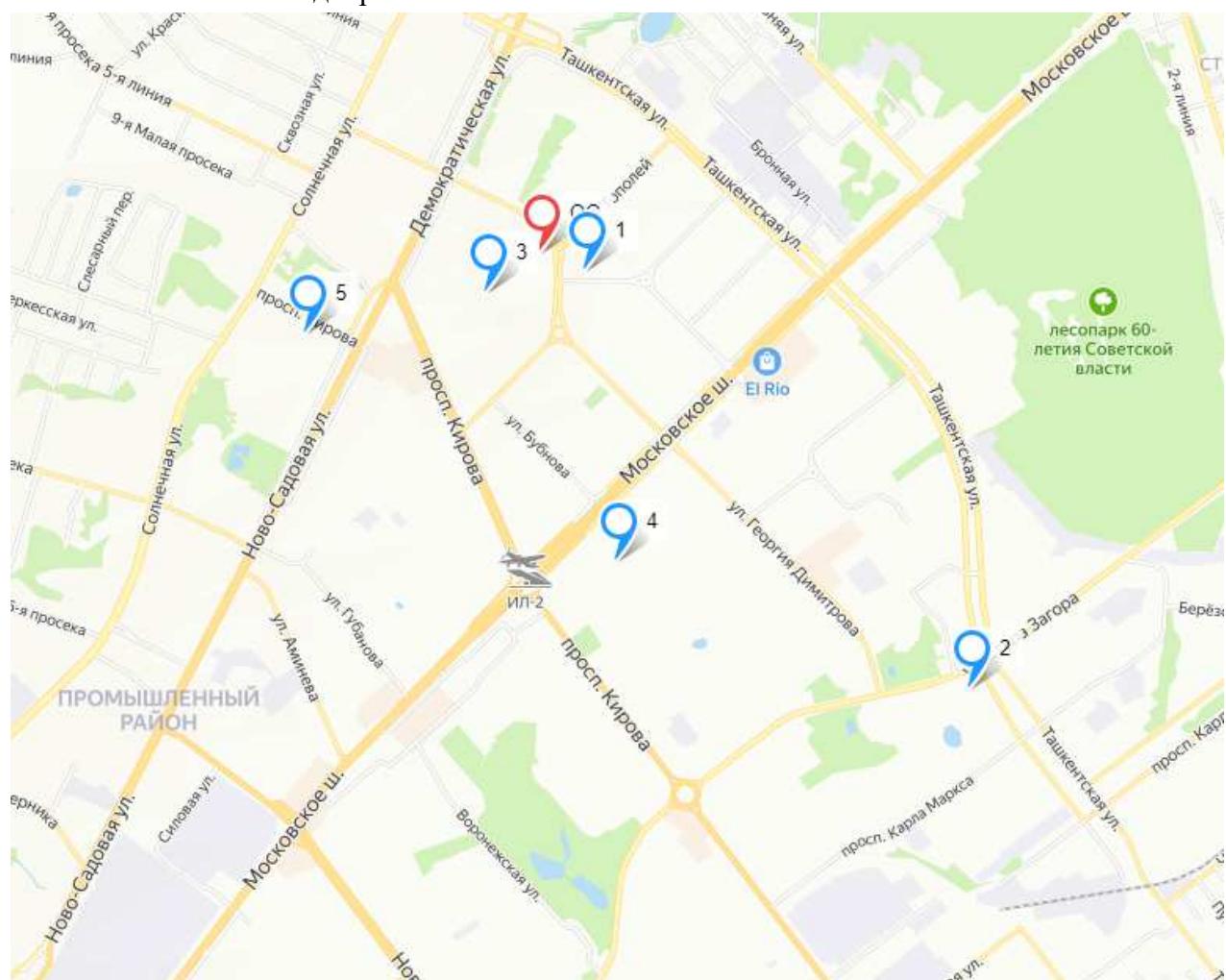
В рамках данного Отчета поправка составит **-10,00%** как среднее значение.

### **Корректировка на дату выставления на торги**

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Актуально на дату оценки, апрель 2022 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

### **Корректировка на местоположение объекта**

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранных аналогов.



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.

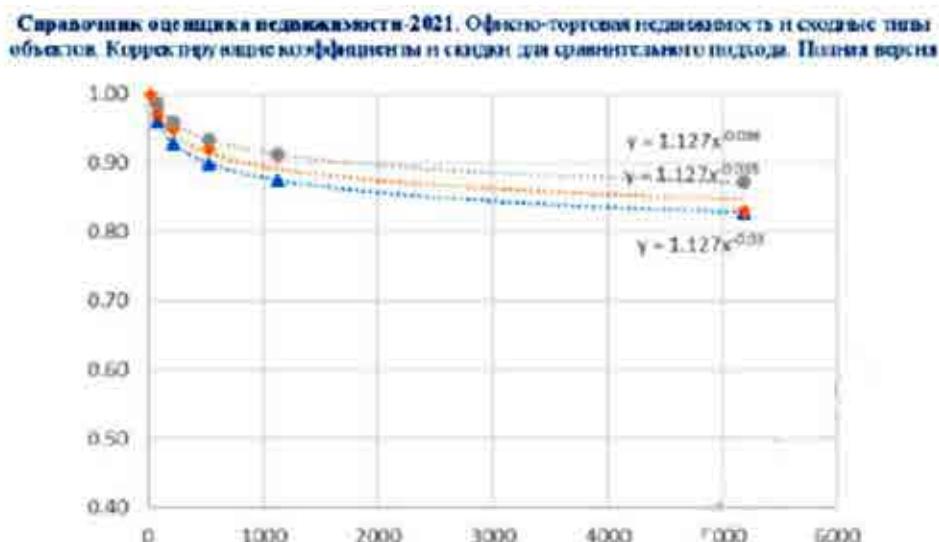
### **Корректировка на площадь объекта**

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости  $1 \text{ м}^2$  в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том , «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 136,

корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

**Рисунок 12-2 Корректировка на площадь**



**Рисунок 136. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки. Доверительный интервал.**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.136.

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

### **Корректировка на состояние отделки**

Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 408 корректировка составляет:

**Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.**

		Аналог			
Состояния отделки объектов недвижимости		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, Офисно – торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 408

Объект оценки находится в состоянии - Под отделку (требует капитального ремонта), тогда как подобранные объекты аналоги находятся в среднем состоянии (стандартная отделка), величина корректировки по данному элементу сравнения для объектов аналогов составляет **-21,00%**

### Корректировка этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от ложа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных пажах, обычно ниже стоимости помещений на первом паже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл.276 корректировка составляет:

Таблица 276. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г Москва и Санкт-Петербург), аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.19	1.47
	2 этаж и выше	0.96	1.00	1.14	1.41
	цоколь	0.84	0.88	1.00	1.23
	подвал	0.68	0.71	0.81	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 276

Объект оценки находится на этаже №2, а объекты аналоги требующие корректировки на этаже №1. Корректировка составила **-4,00%**.

## 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;
- 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.

В подобранных объектах аналогах указана базовая (чистая) арендная ставка, введение корректировки на состав арендной ставки не требуется.

## 12.5 Определение стоимости объектов оценки

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$\nu = \frac{s_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

$s_n$  – среднеквадратичное отклонение;

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

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

### 12.5.1 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110А	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348
2	Цена предложения по объявлению, руб.		7 200	8 400	6 725	6 000	7 404
3	Площадь объекта, кв.м	316,40	168,90	421,40	687,00	161,70	157,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		7 200,00	8 400,00	6 725,00	6 000,00	7 404,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		7 200,00	8 400,00	5 604,17	5 000,00	7 404,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		6 721,63				
	Коэффициент вариации		20,67%				
6	Имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 200,00	8 400,00	5 604,17	5 000,00	7 404,00
7	Условия сделки (корректировка на торги)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

	Корректировка		<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-720,00</b>	<b>-840,00</b>	<b>-560,42</b>	<b>-500,00</b>	<b>-740,40</b>
	Скорректированная ед. цена		6 480,00	7 560,00	5 043,75	4 500,00	6 663,60
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		6 480,00	7 560,00	5 043,75	4 500,00	6 663,60
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		6 480,00	7 560,00	5 043,75	4 500,00	6 663,60
<b>10</b>	<b>Этаж расположения</b>	2	2	1	1	1	1
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>-4,00%</b>	<b>-4,00%</b>	<b>-4,00%</b>	<b>-4,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>-302,40</b>	<b>-201,75</b>	<b>-180,00</b>	<b>-266,54</b>
	Скорректированная ед. цена		6 480,0	7 257,6	4 842,0	4 320,0	6 397,1
<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Дмитриева, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Промышленный, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		6 480,00	7 257,60	4 842,00	4 320,00	6 397,10
<b>12</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		6 480,00	7 257,60	4 842,00	4 320,00	6 397,10
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	316,40	168,9	421,4	687,0	161,7	157,0
	свободный член	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270
	степень	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330
	y	0,9320	0,9515	0,9232	0,9085	0,9529	0,9538
	Корректировка		<b>-2,05%</b>	<b>0,95%</b>	<b>2,59%</b>	<b>-2,19%</b>	<b>-2,29%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-132,84</b>	<b>68,95</b>	<b>125,41</b>	<b>-94,61</b>	<b>-146,49</b>
	Скорректированная ед. цена		6 347,16	7 326,55	4 967,41	4 225,39	6 250,61
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)				
	Корректировка		<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-1 332,90</b>	<b>-1 538,58</b>	<b>-1 043,16</b>	<b>-887,33</b>	<b>-1 312,63</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>5 014,26</b>	<b>5 787,97</b>	<b>3 924,25</b>	<b>3 338,06</b>	<b>4 937,98</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>4 600,50</b>				
<b>16</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>21,04%</b>				
<b>17</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	19,00	3	4	4	4	4

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

<b>18</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-2 185,7</b>	<b>-2 612,0</b>	<b>-1 679,9</b>	<b>-1 661,9</b>	<b>-2 466,0</b>
<b>19</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-30,36%</b>	<b>-31,10%</b>	<b>-24,98%</b>	<b>-27,70%</b>	<b>-33,31%</b>
		1,00	0,158	0,211	0,211	0,211	0,211
		25,29	6,329	4,739	4,739	4,739	4,739
<b>20</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,250</b>	<b>0,187</b>	<b>0,187</b>	<b>0,187</b>	<b>0,187</b>
<b>21</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>1 253,57</b>	<b>1 082,35</b>	<b>733,83</b>	<b>624,22</b>	<b>923,40</b>
<b>22</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>4 617,37</b>					

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599

## 12.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110А	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348
2	Цена предложения по объявлению, руб.		7 200	8 400	6 725	6 000	7 404
3	Площадь объекта, кв.м	320,10	168,90	421,40	687,00	161,70	157,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		<b>7 200,00</b>	<b>8 400,00</b>	<b>6 725,00</b>	<b>6 000,00</b>	<b>7 404,00</b>
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>7 200,00</b>	<b>8 400,00</b>	<b>5 604,17</b>	<b>5 000,00</b>	<b>7 404,00</b>
5	Среднее значение, руб./кв.м		<b>6 721,63</b>				
	Коэффициент вариации		<b>20,67%</b>				
6	Имущественные права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		7 200,00	8 400,00	5 604,17	5 000,00	7 404,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

7	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>-10,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-720,00</b>	<b>-840,00</b>	<b>-560,42</b>	<b>-500,00</b>	<b>-740,40</b>
	Скорректированная ед. цена		6 480,00	7 560,00	5 043,75	4 500,00	6 663,60
8	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		6 480,00	7 560,00	5 043,75	4 500,00	6 663,60
9	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки					
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		6 480,00	7 560,00	5 043,75	4 500,00	6 663,60
10	<b>Этаж расположения</b>	2	2	1	1	1	1
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>-4,00%</b>	<b>-4,00%</b>	<b>-4,00%</b>	<b>-4,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>-302,40</b>	<b>-201,75</b>	<b>-180,00</b>	<b>-266,54</b>
	Скорректированная ед. цена		6 480,0	7 257,6	4 842,0	4 320,0	6 397,1

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110А	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		6 480,00	7 257,60	4 842,00	4 320,00	6 397,10
<b>12</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		6 480,00	7 257,60	4 842,00	4 320,00	6 397,10
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	320,10	168,9	421,4	687,0	161,7	157,0
	свободный член	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270
	степень	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330
	у	0,9316	0,9515	0,9232	0,9085	0,9529	0,9538
	Корректировка		<b>-2,09%</b>	<b>0,91%</b>	<b>2,54%</b>	<b>-2,24%</b>	<b>-2,33%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-135,43</b>	<b>66,04</b>	<b>122,99</b>	<b>-96,77</b>	<b>-149,05</b>
	Скорректированная ед. цена		6 344,57	7 323,64	4 964,99	4 223,23	6 248,05
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>	<b>-21,00%</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

	Корректировка ед. цены		-1 332,36	-1 537,96	-1 042,65	-886,88	-1 312,09
	Скорректированная ед. цена		5 012,21	5 785,68	3 922,34	3 336,35	4 935,96
	Среднее значение, руб./кв.м		4 598,51				
16	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>21,04%</b>				
17	<b>Число внесенных корректировок</b>	19,00	3	4	4	4	4
18	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		-2 187,8	-2 614,3	-1 681,8	-1 663,7	-2 468,0
19	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		-30,39%	-31,12%	-25,01%	-27,73%	-33,33%
		1,00	0,158	0,211	0,211	0,211	0,211
		25,29	6,329	4,739	4,739	4,739	4,739
20	<b>Удельный вес</b>	1,00	0,250	0,187	0,187	0,187	0,187
21	<b>Удельная стоимость</b>		1 253,05	1 081,92	733,48	623,90	923,02
22	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	4 615,37					

Источник информации: расчет Оценщика

Полученные значения коэффициента вариации составляют менее 33,00%.

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

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

## 12.6 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.

## 12.7 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 – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 77, значение среднегодового роста цен для объектов свободного назначения составляет:

**Таблица 77. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Объекты свободного назначения**

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,5%	-1,5%	6,4%
2	Санкт-Петербург	3,3%	0,9%	5,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,0%	0,3%	7,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,0%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,0%	6,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-3,7%	8,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	-0,8%	6,8%
8	Курортные регионы	12,5%	-2,4%	27,4%
9	Дальневосточные регионы	2,5%	-1,5%	6,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.77.

## 12.8 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. Случай 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 – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 9, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 7,7-17,3%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,5% как среднее значение.

Таблица 9. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости.

Активный рынок. Все респонденты. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	7,7%	17,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	6,0%	19,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	7,3%	22,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	4,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,5%	7,8%	19,2%
8	Курортные регионы	10,0%	2,0%	18,0%
9	Дальневосточные регионы	15,0%	13,3%	16,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.9.

## **12.9 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 лицевки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицовывающих поверхностей.
- 1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

### 2. Стены и колонны:

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

**3. Перегородки:**

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

**4. Кровли и покрытия:**

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
- 4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.
- 4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.
- 4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.
- 4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
- 4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.
- 4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.
- 4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.
- 4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.
- 4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.
- 4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

**5. Перекрытия и полы:**

- 5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).
- 5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).
- 5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.
- 5.4. Уплотнение дощатых полов.
- 5.5. Подkleивание отдельных мест линолеума.
- 5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.
- 5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.
- 5.8. Ремонт цементных плинтусов.
- 5.9. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

**6. Окна, двери и ворота:**

- 6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
- 6.2. Ремонт форточек.
- 6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Всходы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных врехах, 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. Промывание 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 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. Снятие 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

### Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

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 StatReelt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,39	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,41	0,28
3	Складские помещения и здания	0,18	0,34	0,25
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,38	0,24

Примечание:

\* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,28 как среднее значение.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

## 12.10 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 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)



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

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

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

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

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

Итоги расчетов **StatReit** на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состояниях, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

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

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

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

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 11,00% как среднее значение между 10,0% («Торговые помещения и здания») и 12,0% («Офисные и другие общественные помещения и здания»).

## 12.11 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 77, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

**Таблица 77. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Объекты свободного назначения**

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,5%	-1,5%	6,4%
2	Санкт-Петербург	3,3%	0,9%	5,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,0%	0,3%	7,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,0%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,0%	6,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-3,7%	8,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	-0,8%	6,8%
8	Курортные регионы	12,5%	-2,4%	27,4%
9	Дальневосточные регионы	2,5%	-1,5%	6,5%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 4,00%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,00%.

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599

## 12.12 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 426,9 кв.м.	320,10	320,10	320,10	320,10	320,10
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 615,37	4 799,98	4 991,98	5 191,66	5 399,33
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>1 477 379,94</b>	<b>1 536 473,60</b>	<b>1 597 932,80</b>	<b>1 661 850,37</b>	<b>1 728 325,53</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	184 672,49	192 059,20	199 741,60	207 731,30	216 040,69
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>1 292 707,45</b>	<b>1 344 414,40</b>	<b>1 398 191,20</b>	<b>1 454 119,07</b>	<b>1 512 284,84</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>361 958,09</i>	<i>376 436,03</i>	<i>391 493,54</i>	<i>407 153,34</i>	<i>423 439,76</i>
Операционные расходы	361 958,09	376 436,03	391 493,54	407 153,34	423 439,76
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>930 749</b>	<b>967 978</b>	<b>1 006 698</b>	<b>1 046 966</b>	<b>1 088 845</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,00%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,933	0,811	0,705	0,613	0,572
Текущая стоимость денежного потока, руб.	868 389	785 030	709 722	641 790	
Сумма текущих стоимостей	3 004 931,00				
Ставка капитализации, %	11,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	9 898 590,91				
Текущая стоимость реверсии, руб.	5 661 994,00				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

Сумма текущих стоимостей	8 666 925,00				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>8 666 925,00</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b>	<b>8 670 000,00</b>				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1498,8 кв.м.	316,40	316,40	316,40	316,40	316,40
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 617,37	4 802,06	4 994,14	5 193,91	5 401,67
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>1 460 935,87</b>	<b>1 519 371,78</b>	<b>1 580 145,90</b>	<b>1 643 353,12</b>	<b>1 709 088,39</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	182 616,98	189 921,47	197 518,24	205 419,14	213 636,05
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>1 278 318,89</b>	<b>1 329 450,31</b>	<b>1 382 627,66</b>	<b>1 437 933,98</b>	<b>1 495 452,34</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	357 929,29	372 246,09	387 135,74	402 621,51	418 726,66
Операционные расходы	357 929,29	372 246,09	387 135,74	402 621,51	418 726,66
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	0	0	0	0	0
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>920 390</b>	<b>957 204</b>	<b>995 492</b>	<b>1 035 312</b>	<b>1 076 726</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,00%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,933	0,811	0,705	0,613	0,572
Текущая стоимость денежного потока, руб.	858 724	776 292	701 822	634 646	

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

Сумма текущих стоимостей	2 971 484,00				
Ставка капитализации, %	11,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	9 788 418,18				
Текущая стоимость реверсии, руб.	5 598 975,20				
Сумма текущих стоимостей	8 570 459,20				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>8 570 459,20</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b>	<b>8 570 000,00</b>				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

№ п/ п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	316,40	8 570 459,20	8 570 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	320,10	8 666 925,00	8 670 000,00
<b>Итого:</b>					<b>17 240 000,00</b>	

8 570 459,20

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 рассчитанная доходным подходом, на 08 апреля 2022 г. без НДС округленно составляет:**

**17 240 000,00 руб. ( Семнадцать миллионов двести сорок тысяч рублей 00 копеек )**

## 13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 13.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости объекта через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО № 7).

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка значений стоимости Объектов на основе сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки объектов (встроенных нежилых помещений) не применялся. Обоснование выбора подхода к оценке содержится в разделе «Выбор использованных подходов и методов к оценке стоимости объектов (встроенных нежилых помещений)» настоящего отчета.

Доходный подход дает возможность учесть неравномерную структуру доходов и расходов в прогнозируемый период владения. Эта неравномерность вызвана неравномерностью денежных потоков, связанной с существующими тенденциями на рынке недвижимости и финансовом рынке и другими факторами. Доходный подход позволяет учесть в оценке стоимости вариант наиболее эффективного использования, обладает рядом других достоинств.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки капитализации и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В соответствии с теорией оценки, наиболее эффективным методом оценки справедливой стоимости объектов недвижимости считается сравнительный подход. Сравнительный подход позволяет получить адекватную стоимость объекта недвижимости в том случае, если для проведения метода сравнения продаж используются объекты сравнения, сопоставимые с оцениваемым объектом по функциональному назначению, местоположению, площади и другим параметрам, а также имеется достаточное количество объектов сравнения.

К недостаткам сравнительного подхода можно отнести: точность результата оценки наиболее зависит от рыночных данных при расчетах на основе сравнительного подхода, а для правильной оценки необходим большой объем информации и логический анализ.

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	0,40	0,60
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	0,70	0,30
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,60	0,40
<b>Итоговое значение весов</b>	<b>0,00</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>

*Источник информации: расчёт Оценщика*

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

## 13.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 0,50.

Доходный подход – 0,50.

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб. округленно	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб. округленно	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Не применялся	0,00	9 810 000,00	0,50	8 570 000,00	0,50	9 190 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	Не применялся	0,00	9 910 000,00	0,50	8 670 000,00	0,50	9 290 000,00
	Итого:						19 720 000,00		17 240 000,00		18 480 000,00

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 на 08 апреля 2022 г. без НДС составляет округленно:

**18 480 000,00 руб. (Восемнадцать миллионов четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)**

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
Глава 14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599

---

## 14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №17 от 28 марта 2022 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599).

Оценка проведена по состоянию на 08 апреля 2022 г. и представлена в Отчете об оценке №800-106-17-0422-02 от 28 марта 2022 г.

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 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 08 апреля 2022 г. составляет без НДС округленно:

**18 480 000,00 руб. (Восемнадцать миллионов четыреста восемьдесят тысяч рублей 00 копеек.)<sup>17</sup>**

---

<sup>17</sup> Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказывать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может изменяться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

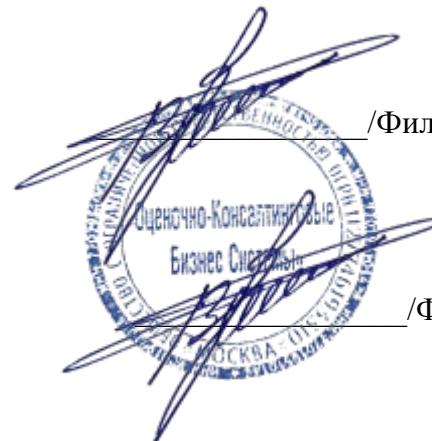
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
 Глава 14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

**В том числе:**

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	9 190 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	9 290 000,00

Оценщик

/Филатов В.Д./



Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./

08 апреля 2022 г.

## 15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

### 15.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2021» 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.

## 15.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/>).

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
Отчет об оценке 800-106-17-0422-02 от 08 апреля 2022 г.  
Глава 16 ДОКУМЕНТАЦИЯ  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599

---

## 16 ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

**07.02.2022 07-00468/22@**

т.н. (495) 917-15-24, факс (495) 905-84-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

на № б/н от 04.02.2022

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

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

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

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

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



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

**28.03.2022 №52-03/22**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич  
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28.03.2022

Дата составления выписки **28.03.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова

М.П.



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

**28.03.2022 №51-03/22**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024

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

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

Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024

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

Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28.03.2022

Дата составления выписки **28.03.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля





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.



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



**Сведения о квалификационных аттестатах**

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

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

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

Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



@sroarmo



@sroarmo



+SroarmoRus



NP/ARMO

# 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

### Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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

### ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

**Россия, г. Москва**

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»  
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5  
ИНН 7701951014  
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ  
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С **«25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.  
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,  
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Стол тысяч) рублей**.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2021 г.**  
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2022 г.**  
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2023 г.**  
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2024 г.**  
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2025 г.**

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

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

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

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ  
ПЕРИОД:**

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

**7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

Страхователь

1

Страховщик

184

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

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

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

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

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

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

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

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mail-site@okbs.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;



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

## **15. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «ОКБС»  
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5

ИИН 7701951014  
Расч. сч. 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК  
Открытие» г. Москва  
Кор. сч. 30101810945250000297  
БИК: 044525297

От Страхователя:

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



## **СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2  
ИИН: 7705042179

Расч. сч. 4070181000006000001 в ПАО Банк ВТБ,  
Кор. сч. 3010181070000000187,  
БИК: 044525187

Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541



## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-028253/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

## 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

## 1.1. Филатов Владимир Дмитриевич

Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.

Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126

## 2. СТРАХОВЩИК:

## 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ /  
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

## 4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей**.

4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Столы тысяч) рублей**.

## 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч)** в срок по **16.05.2021 г.**
- второй платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч)** в срок по **16.05.2022 г.**
- третий платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч)** в срок по **16.05.2023 г.**
- четвертый платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч)** в срок по **16.05.2024 г.**
- пятый платеж – в размере **15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч)** в срок по **16.05.2025 г.**

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

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

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

## 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

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

## 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные снесением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

## 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя: 

**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №2684557-4/20 от 24.08.2020





## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-028263/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

## 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Муратов Алексей Сергеевич

Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области  
Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100

## 2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ /  
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

## 4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1, настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2, настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

## 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2021 г.
- второй платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2022 г.
- третий платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2023 г.
- четвертый платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2024 г.
- пятый платеж – в размере 15.000 Рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2025 г.

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

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

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

## 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

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

## 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

## 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:****10. ФРАНШИЗА:****11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.Г., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: 

**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

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



Исп. Полякова Т.В., тел. 27428

# **КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018740-1

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## **«Оценка недвижимости»**

выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор

А.С. Бункин

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

012371-KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3

« 09 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка бизнеса»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » апреля 20 21 г. № 195

Директор

А.С. Бункин

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

003118 - KA3

# **КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21 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»

от « 03 » декабря 20 21 г. № 229

Директор

А.С. Бункин

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



011678 - KA2

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## «Оценка бизнеса»

выдан

Муратов Алексей Сергеевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 2024 г.

003111 - KA3

# **КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022003-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## **«Оценка недвижимости»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

А.С. Бункин

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

014444 - KA1

200

# **КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## **«Оценка движимого имущества»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

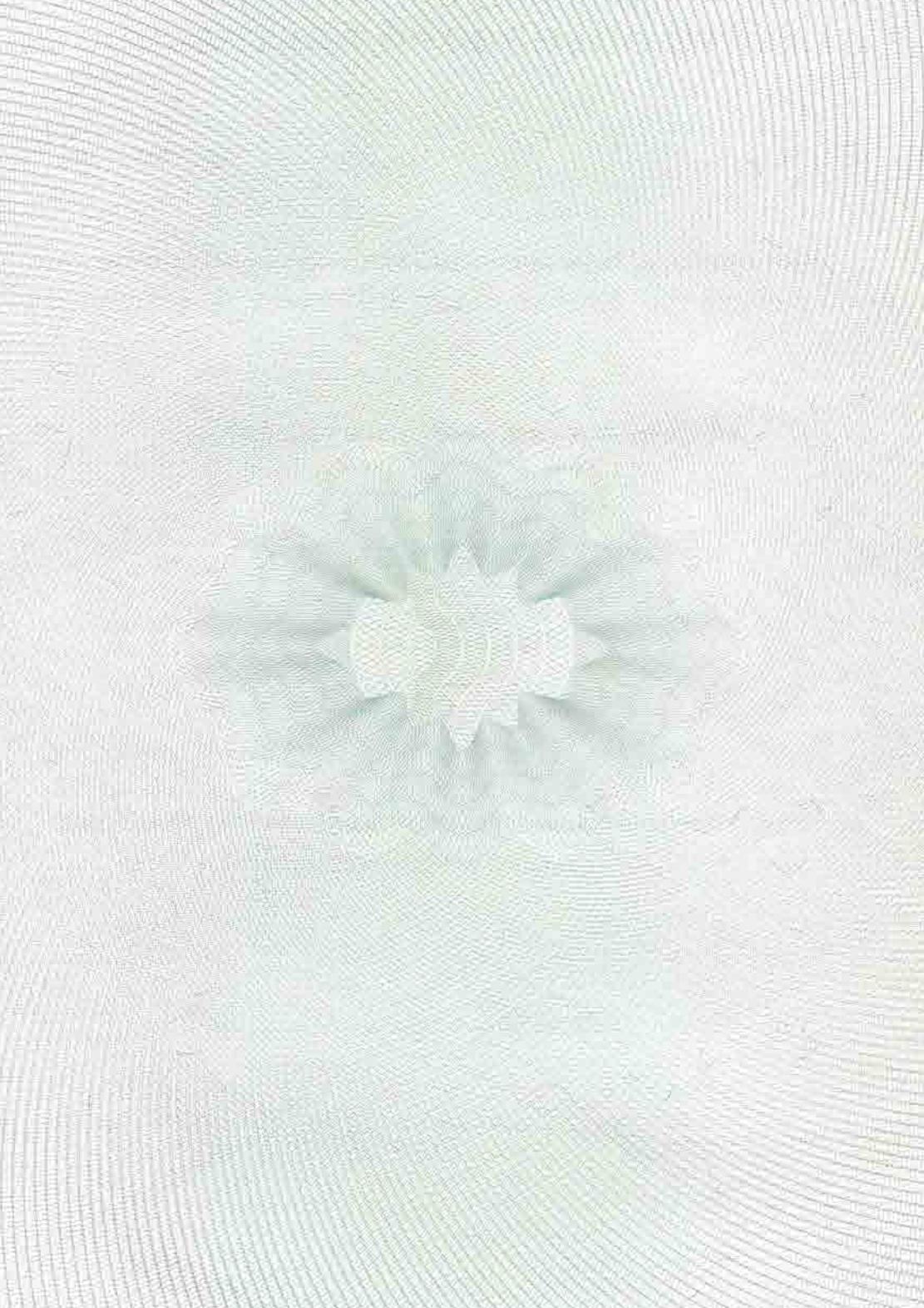
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21 г. № 229

Директор

А.С. Бункин

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



011679 - KA2

**ФИС ЕРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

<b>Почещение</b>	
Лист № <u>Раздел 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :
<u>28.03.2022</u> № <u>992022/457793330</u>	Всего раздолов: _____
Кадастровый номер:	<u>63:01:0707001:15598</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>63:01:0707001</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>04.03.2016</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	даннъе отсутствует
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Дмитрова, дом № 110
Площадь:	<u>316.4</u>
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	даннъе отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>12627321.5</u>
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
МП.	ФИС ЕРН подпись инициалы, фамилия

Почеркение		(или обозначение инициалов)	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
<b>28.03.2022</b>	<b>№ 99/2022/457792330</b>		
Кадастровый номер:		<b>63:01:0707001:5598</b>	
<p>Кадастровое описание объектов недвижимости, в преградах которых расположены объекты недвижимости:</p> <p>63:01:0707001:5482</p>			
<p>Кадастровое описание объектов недвижимости, из которых образованы объекты недвижимости:</p> <p>данные отсутствуют</p>			
<p>Кадастровое описание образованных объектов недвижимости:</p> <p>данные отсутствуют</p>			
<p>Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:</p> <p>данные отсутствуют</p>			
<p>Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:</p> <p>данные отсутствуют</p>			
<p>Виды разрешенного использования:</p> <p>данные отсутствуют</p>			
<p>Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:</p> <p>данные отсутствуют</p>			
<p>Сведения о владельце:</p> <p>Пирожков Юрий Владимирович №63-12-497, Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"</p>			
<p>Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилья по установленной специализированной классификации, к жилому фонду, к жильям поменявшим наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:</p> <p>данные отсутствуют</p>			
Государственный регистратор		ФИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		<b>М.П.</b>	

Почещение	
Лист №	Раздел 1
28.03.2022	№ 99/2022/457793330
Кадастровый номер:	
Статус записи об объекте недвижимости:	
Особая отметка:	
Получатель выписки:	
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"	
Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Филатов Владимир Дмитриевич	

ФИИС ЕГРН	
Государственный регистратор	ФИИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
M.II.	

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

<b>Понятие</b>			
		(наименование и полное наименование)	
Лист №	Раздел 2:	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
28.03.2022	№ 99/2022/45779330		
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	63:01:0707001:5598	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.3.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Основание государственной регистрации:			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
6.	Следения о возражении в отношении зарегистрированного права:	Правила доверительного управления от 23.09.2010	
7.	Следения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Следения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правоприменения и следения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Следения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и сущу законом согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		ФИО/ГРН
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФИС ЕРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

<b>Почещение</b>	
Лист № <u>Раздел 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :
<u>28.03.2022</u> № <u>99/2022/457790115</u>	Всего раздолов: _____
Кадастровый номер:	<u>63:01:0707001:1599</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>63:01:0707001</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>04.03.2016</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	даные отсутствуют
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Дмитрова, дом № 110
Площадь:	<u>320.1</u>
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	даные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>12774986.14</u>

<b>ФИС ЕРН</b>	
Государственный регистратор	<u>ФИС ЕРН</u>
полное наименование должности	подпись

МП.

Изменение			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
28.03.2022	№ 99/2022/457790115	1	1
Бастионный номер:		63:01:0707001:5599	
Сведения о кадастровом номере иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		63:01:0707001:5482	
Сведения о кадастровом номере объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом номере образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Записи разрешенного использования:			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Пирожков Юрий Владимирович №63-12-497, Самарский филиал ФГУП "Ростехнадзор - Федеральное БТИ"	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного капитального фонда, к жилым помещениям наемного дома соцального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФИС ЕГРН	
Полное наименование юр.лица		подпись	инициалы, фамилия

Почещение	
Лист №	Раздел 1
28.03.2022	№ 99/2022/457790115
Кадастровый номер:	
Статус записи об объекте недвижимости:	
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"	
Особая отметка:	
Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:	
Филатов Владимир Дмитриевич	

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

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

<b>Понятие</b>			
		(наименование и полное наименование)	
Лист №	Раздел 2:	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
28.03.2022	№ 99/2022/457790115		
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:			
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.3. Основание государственной регистрации:			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:			
6. Следения о возложении в отношении зарегистрированного права:			
7. Следения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
8. Следения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоприменения и следения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			
10. Следения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и сущу законом согласия третьего лица, органа:			

		ФИО ЕГРН
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Офис, 141 м<sup>2</sup>**

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 246а

**141 м<sup>2</sup>**

Площадь

**1 из 10**

Этаж

**Свободно**

Помещение

**9 000 000 ₽**

Включены НДС

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

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-

Коммерческая  
недвижимость

Документы проверены

Продам офис: г. Самара. Пром. р-он, ул. Ташкентская, 246 А. Ближайшее пересечение с ул. Демократическая.

Расположен в крупном жилом массиве.

Этаж/этажность: 1/10.

Общая площадь: 141 кв. м.

Планировка: 3 кабинета, столовая, бытовая комната.

2 отдельных входа.

Возможность разгрузки грузовых машин: газелей, камазов.

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

Высота потолков: 2,5 м.

Выделенная мощность: 15 кВт.

Ремонт в помещении: пол - плитка; стены - покраска; потолок - комбинированный. Охранно-пожарная сигнализация.

В ближайшем окружении: продуктовый магазин, медицинский центр и др.

Использование: детский сад, офис, торговое помещение, медицинский центр, услуги, учебный центр и др.

Стоимость аренды: 9 000 000 р.

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

**Позвонить****Условия сделки**

Цена 9 000 000 ₽

Ставка 63 830 ₽ за м<sup>2</sup>Налог НДС включен:  
1 500 000 ₽

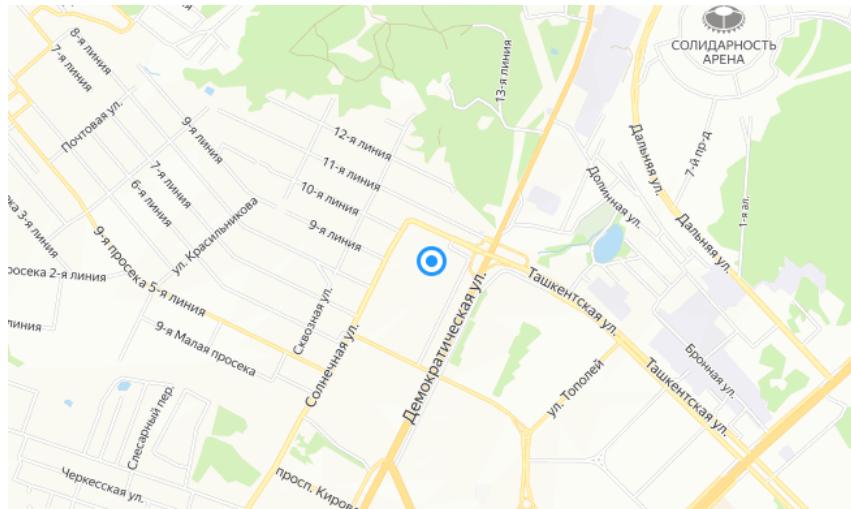
Тип сделки Свободная продажа

Отзывы о сайте

и я



Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 246а



Общая площадь

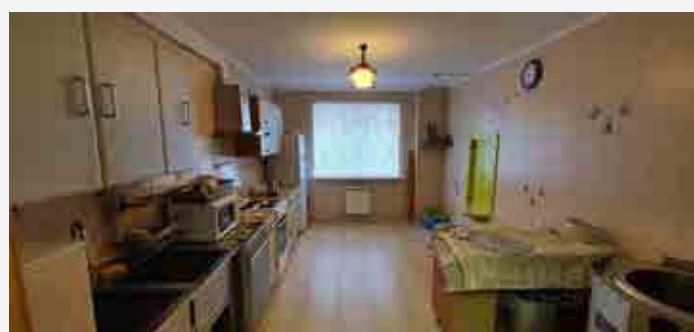
141 м<sup>2</sup>

#### О доме

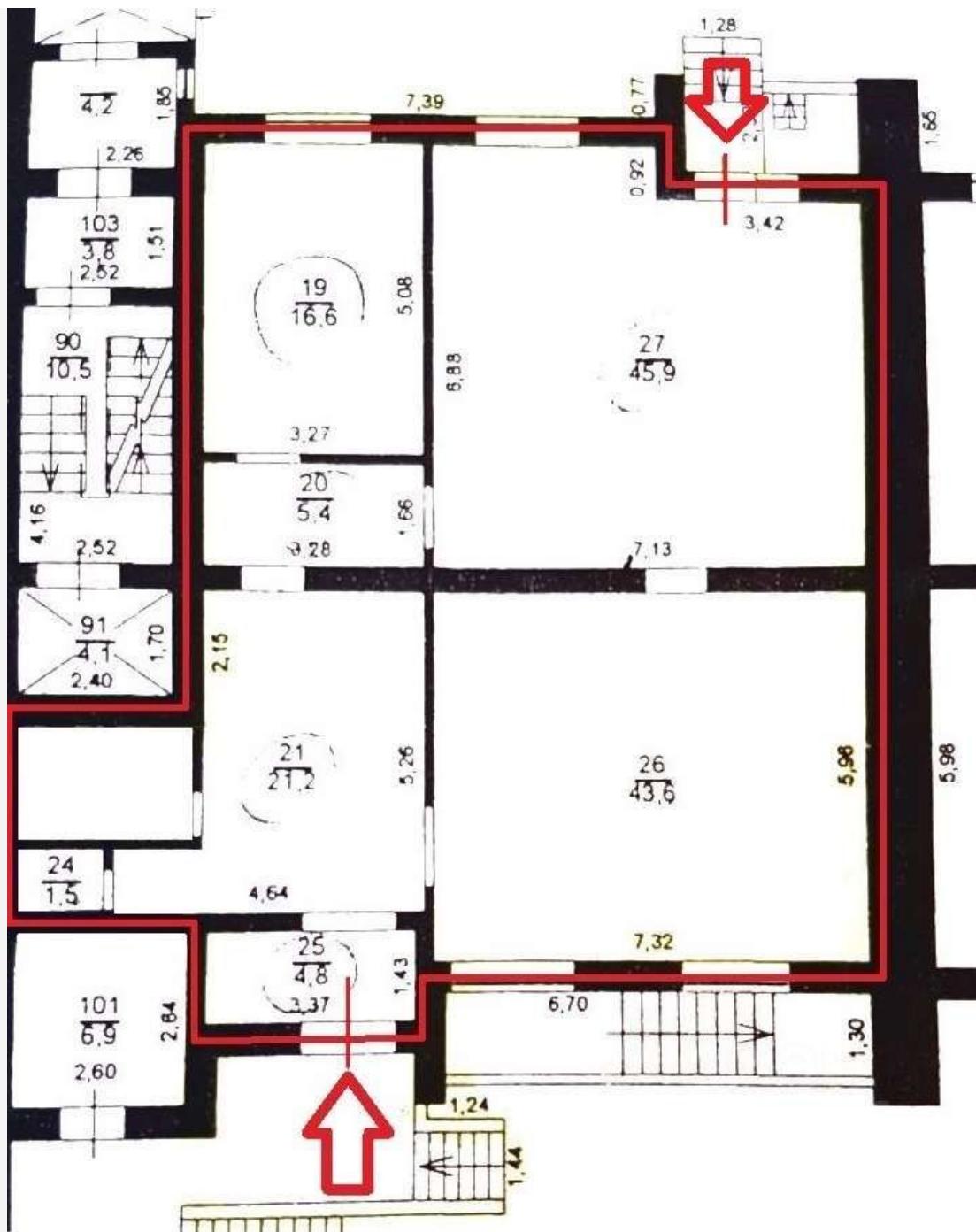
Год постройки	2011
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	11
Подъездов	4
Квартир	144

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

Отзыв о сайте







**Свободное назначение, 170 м<sup>2</sup>**

в ЖК «Солнечный», сдан в 4 кв. 2016

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б

**170 м<sup>2</sup>****1 из 17****Свободно**

Площадь

Этаж

Помещение

Продается помещение свободного назначения 170 м.кв. в густонаселенном районе 7-просека, на против достраивается ЖК Боярский Двор. Черновая отделка, на полу стяжка. Высокие потолки. Есть возможность деления на два отдельных помещения с отдельными входами.

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

**Позвонить****Условия сделки**

Цена

7 199 840 ₽

Ставка

42 352 ₽ за м<sup>2</sup>

Налог

НДС включен:  
1 199 860 ₽

Тип сделки

Свободная продажа

**7 199 840 ₽**

Включены НДС

**+7 905 301-47-29****+7 905 302-96-82**

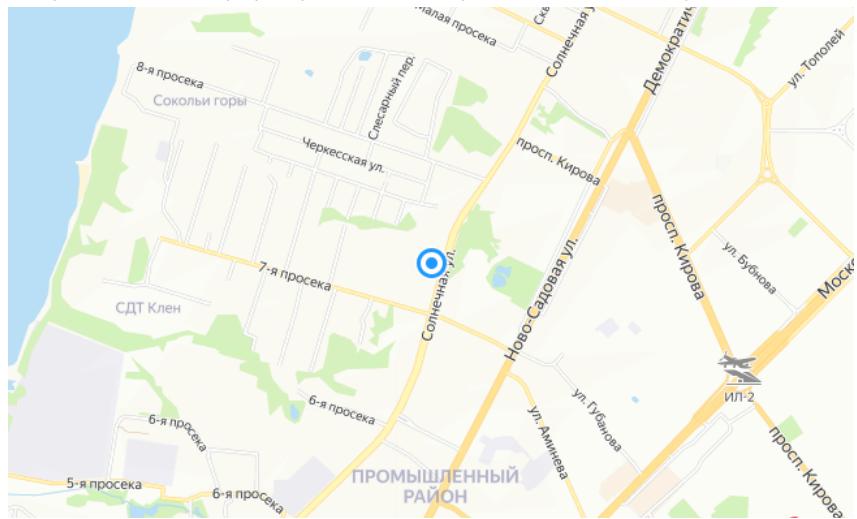
ID 35816169



## Общая информация

Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Под чистовую отделку
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	15

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б



Общая площадь

170 м<sup>2</sup>

Статус участка

В собственности

## О доме

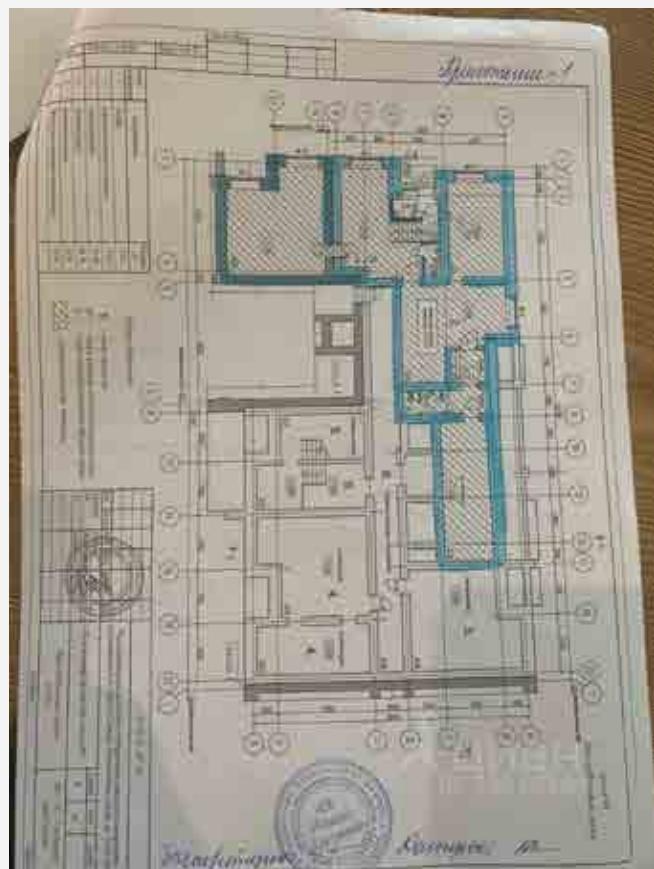
Год постройки	2016
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	17
Подъездов	3
Квартир	275

Экспорт

Печать

Пожаловаться







**Офис, 301 м<sup>2</sup>**

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, просп. Кирова, 283

**301 м<sup>2</sup>****1 из 9****Свободно**

Площадь

Этаж

Помещение

Адрес: г. Самара. Кировский район, проспект Кирова 283 Ближайшее пересечение с улицей Старо-Загора Общая площадь: 301кв. м. Этаж/этажность: 1/9. Над помещением располагается жилой этаж. Назначение здания: жилое. - Наличие отдельного входа: да. Количество: 2шт. - Окна выходят во двор. - Основной вход и отдельный выходят во двор. - Возможность разгрузки грузовых машин: газелей. - Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом, реклама на торце дома. Высота потолков: 3м. Наличие: охранной сигнализации да ; пожарной сигнализации: да. Планировка: количество кабинетов 6 шт. Самый большой зал площадью 59,6 кв. м. Санузлов 2 шт. Выделенная мощность: 16кВт. Ремонт в помещении: пол: ленолеум стены: обои под покраску потолок: армстронг освещение: люминисцентное. Стоимость Помещения : 16 555 000 рублей за кв. м 55000 рублей. Возможен торт

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

**Позвонить****Условия сделки**

Цена 16 555 000 ₽

Ставка 55 000 ₽ за м<sup>2</sup>Налог НДС включен:  
2 759 166 ₽

Тип сделки Свободная продажа

**Уточнить условия****16 555 000 ₽**

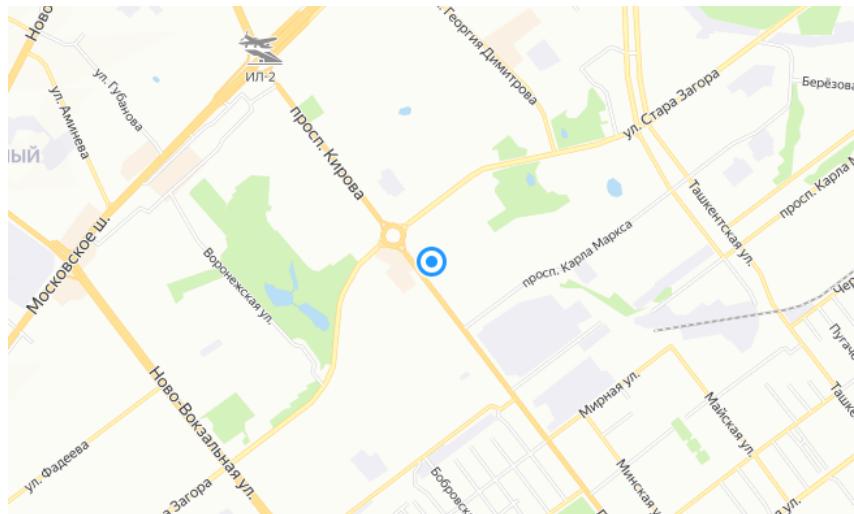
Включены НДС

**+7 958 732-58-63**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Визит-  
Коммерческая  
недвижимость****Документы проверены**

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, просп. Кирова, 283



Общая площадь

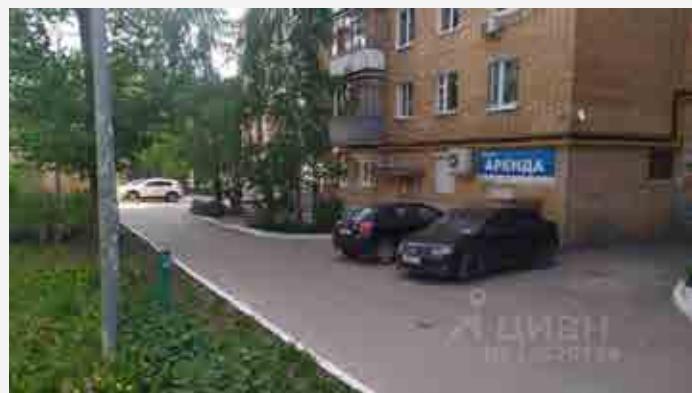
301 м<sup>2</sup>

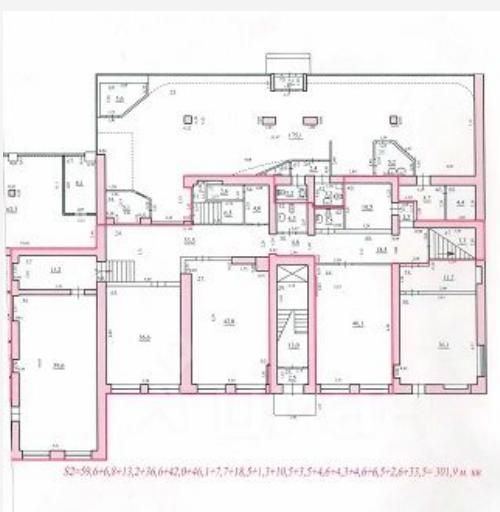
#### О доме

Год постройки	1972
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	6
Квартир	288

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

⭐ Отзыв о сайте





**Свободное назначение, 372,1 м<sup>2</sup>**

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130

**372,1 м<sup>2</sup>****1 из 9****Свободно**

Площадь

Этаж

Помещение

**16 800 000 ₽ ↓****+7 938 699-25-48**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Регион Бизнес****Недвижимость****Документы проверены**

Продается помещение свободного назначения 372,1 кв.м в пристрое к жилому 9-ти этажному дому на первом и втором этаже по адресу:

г Самара, Кировский р-н, ул. Стара -Загора, д 130

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещений:

- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);
- расположено на 1-ом и 2-ом этажах;
- на первой линии, недалеко от перекрестка ул. Стара-Загора и пр-та Кирова;
- отдельныйentralный вход, и запасной со стороны двора;
- высота потолков -2,7 м
- качественный евроремонт всех помещений ;
- отдельный санузел с двумя санузлами с раковинами;
- возможно организация мокрой зоны в других комнатах;
- все коммуникации: разрешенная мощность 80 кВт, водоснабжение хол/гор., вентиляция, отопление;
- кондиционеры;

зации вытяжной вентиляции для организации общепита;  
этного размещения рекламы на трех сторонах фасада здания;



- удобные подъездные пути, хорошая транспортная развязка, высокий трафик;
- рядом остановка муниципального транспорта по ул. Стара- Загора;
- развитая инфраструктура района (в здании находятся: Росбанк, магазин Пятерочка, торговая компания Союз-Сервис, УК МКС , ресторан Золотая корона, магазин Красное и Белое, торговая компания Техноавиа.
- большая собственная автомобильная парковка на 60 машиномест;
- часы работы 24/7.

Стоимость продажи помещения 16 800 000 рублей без НДС.

Отлично подойдет для развития таких видов бизнеса как:

- крупный сетевой магазин косметики, хозтоваров, продуктов питания, офис крупной компании, точки общепита, услуги населению.

По всем вопросам обращайтесь к нашему персональному агенту:

Игорь Щеглов

Арт. 33170924

### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



### Условия сделки

Цена	16 800 000 ₽
Ставка	45 150 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	Без НДС
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

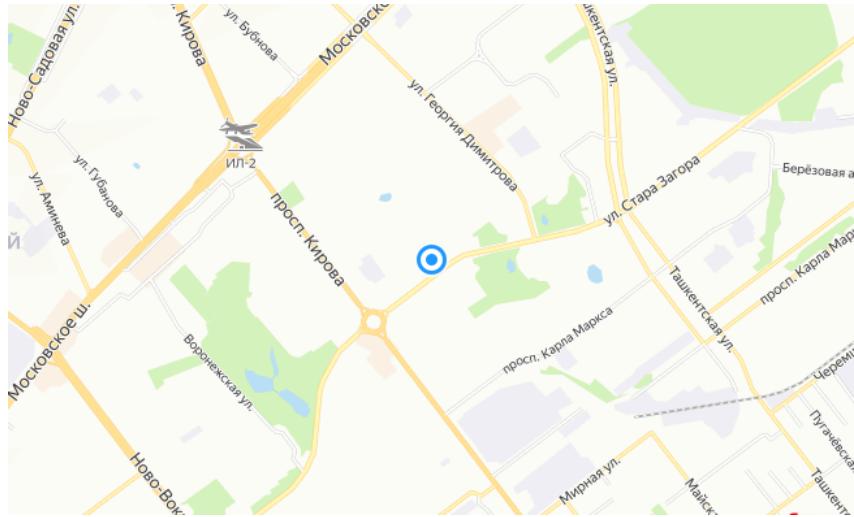


### Общая информация

Высота потолков	2,7 м
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Типовой ремонт

[Отзыв о сайте](#)

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130



Общая площадь

372,1 м<sup>2</sup>

#### Центральное отопление

#### О доме

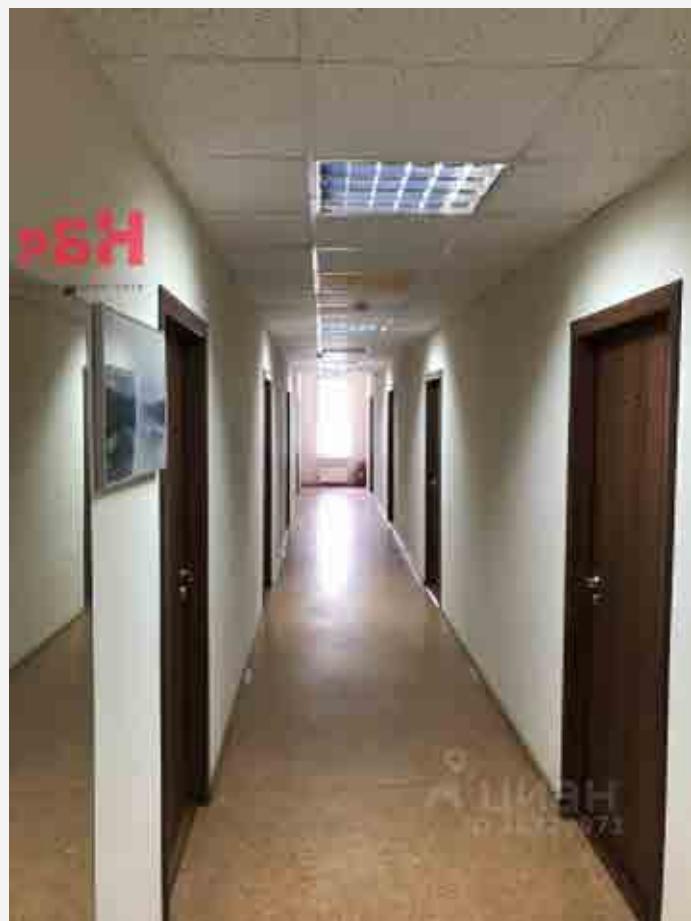
Год постройки	1980
Материалы стен	Панельный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	4
Квартир	128

[Экспорт](#)

[Печать](#)

[Пожаловаться](#)

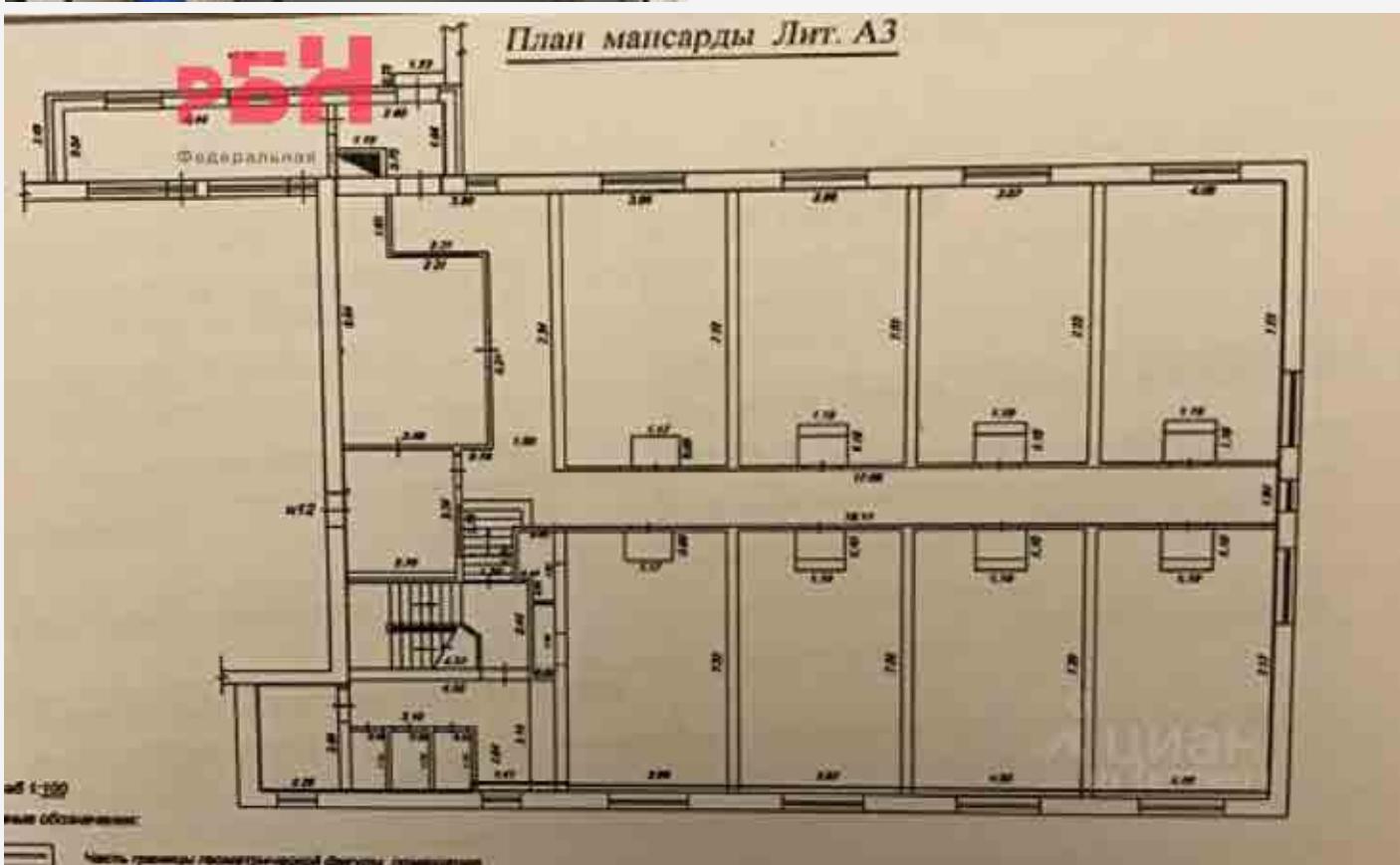
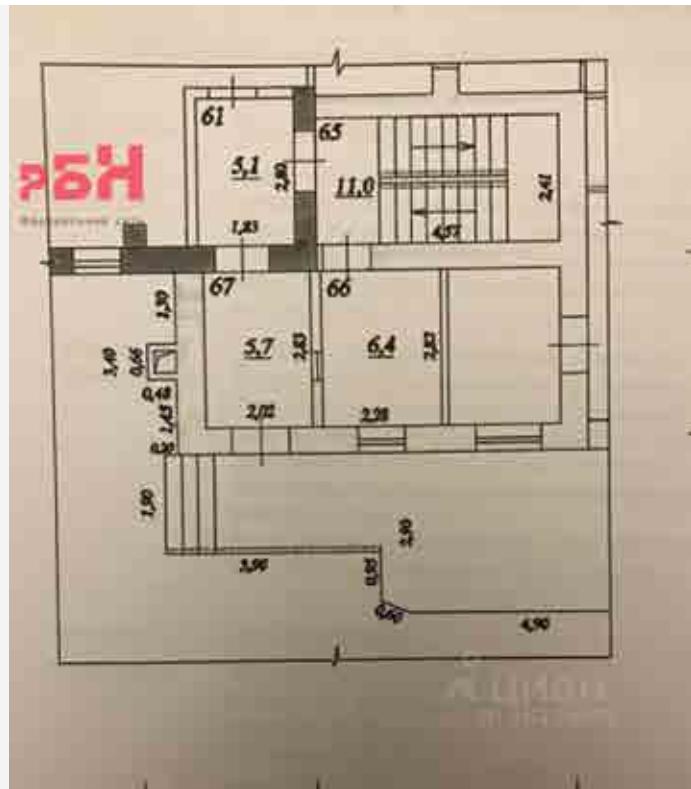
Отзыв о сайте











www.oxfordjournals.org

卷之三

 Отзыв о сайте

**Офис, 114,7 м<sup>2</sup>**

в ЖК «Солнечный», сдан в 4 кв. 2016

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б

**114,7 м<sup>2</sup>****1 из 17****Свободно**

Площадь

Этаж

Помещение

Нежилое помещение на первом этаже жилого дома с отдельным входом. Возможно использование под офис, магазин, салон красоты, кулинарию.

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)
**Условия сделки**

Цена 7 684 900 ₽

Ставка 67 000 ₽ за м<sup>2</sup>

Налог УСН

Тип сделки Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
**Общая информация**

631

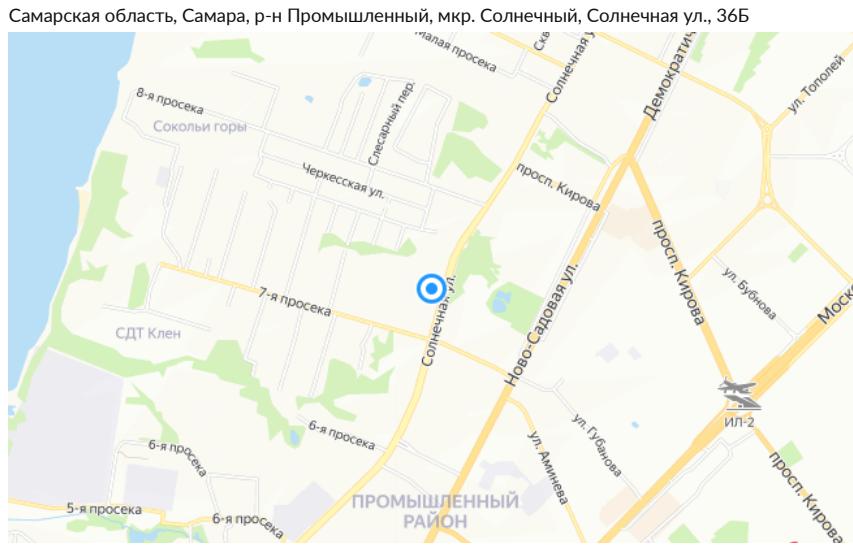
**7 684 900 ₽**

УСН

**+7 958 734-50-58****+7 958 732-96-80**

ID 61563715

Юридический адрес	Предоставляется
Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Доступ	Свободный



Год постройки	2016
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	114,7 м <sup>2</sup>
Статус участка	В собственности

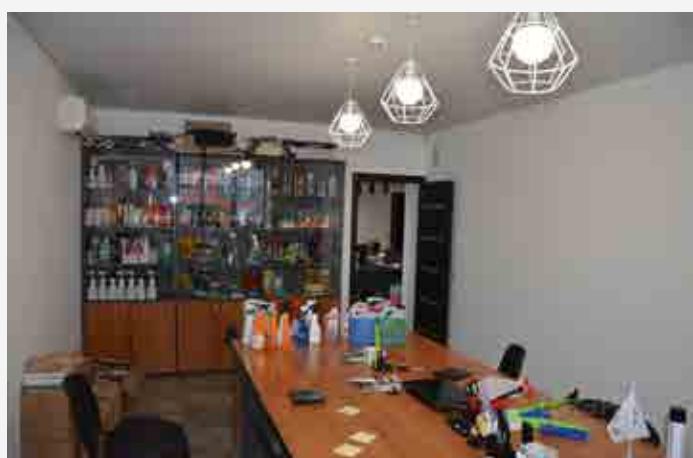
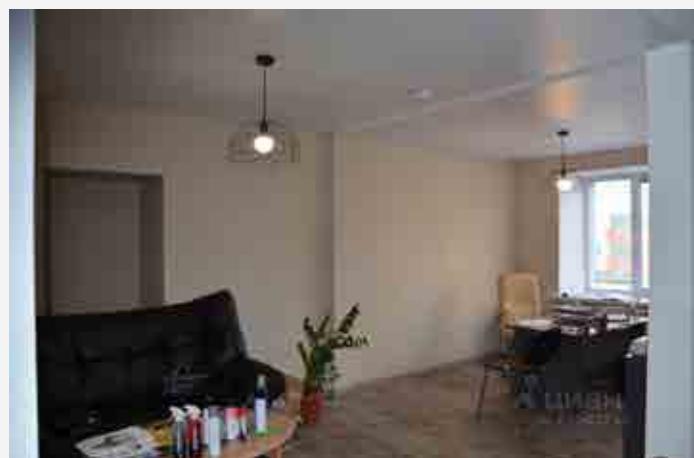
- █ Естественная вентиляция
  - █ Местное кондиционирование
  - █ Центральное отопление
  - █ Сигнализация

## О доме

Год постройки	2016
Материалы стен	Кирпич
Аварийный	Нет
Этажность	17
Подъездов	3
Квартир	275

Экспорт Печать Пожаловаться





**Офис, 168,9 м<sup>2</sup>**

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

**168,9 м<sup>2</sup>****2 из 16****Свободно**

Площадь

Этаж

Помещение

**101 340 ₽/мес.**

УСН; без комиссии

**+7 958 734-62-11**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-

Коммерческая  
недвижимость
 Документы проверены

Адрес: г.Самара. Промышленный район, ул. Зои Космодемьянской, 21. Ближайшее пересечение с улицей Георгия Димитрова.

Общая площадь: 168,9 кв.м.

Этаж/этажность: 2/16.

- Общий вход в офисный центр с ул. Георгия Димитрова.

- Окна выходят: на улицу и во двор.

- Место под рекламу на фасаде помещения: отдельная выносная конструкция, баннер над входом.

Высота потолков: 3,15 м.

Наличие: охранной сигнализации: да; пожарной сигнализации: да.

Планировка: 4 кабинета, 3 санузла. Возможность перепланировки: по договоренности сторон.

Ремонт в помещении: пол-плитка, стены-окрашены, потолок-армстронг.

В ближайшем окружении располагаются: остановки, рынок Шапито, аптека, Пятерочка, спорткомплекс, салон красоты, медцентр, кафе, медицинские анализы, магазины различной направленности, офисы.

Высокий автомобильный и пешеходный трафик.

Арендные каникулы: обсуждаются.

Стандарт аренды: 101 340 рублей (600 р./кв.м). Коммунальные платежи включены в арендную плату.

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.


**Позвонить**
**Условия сделки**

Цена

101 340 ₽/мес.

Ставка

7 200 ₽ за м<sup>2</sup>/год

Налог

УСН

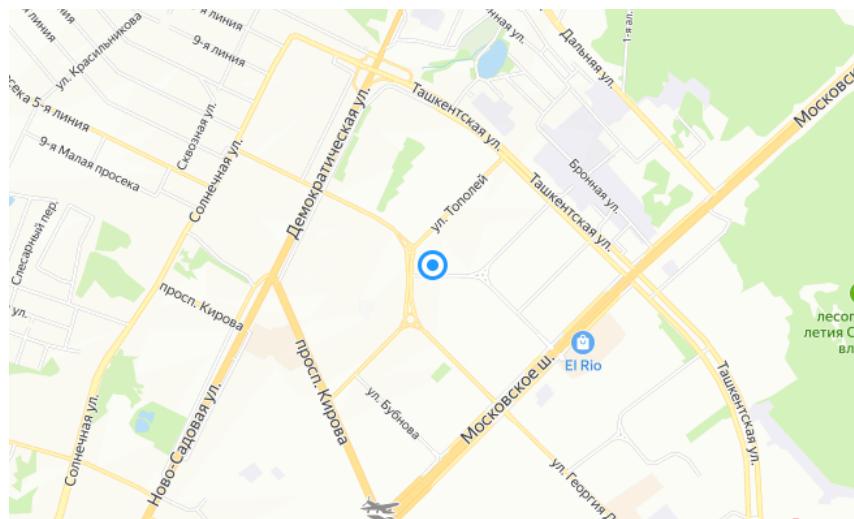


платеж

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

[Уточнить условия](#)

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



Общая площадь

168,9 м<sup>2</sup>**О доме**

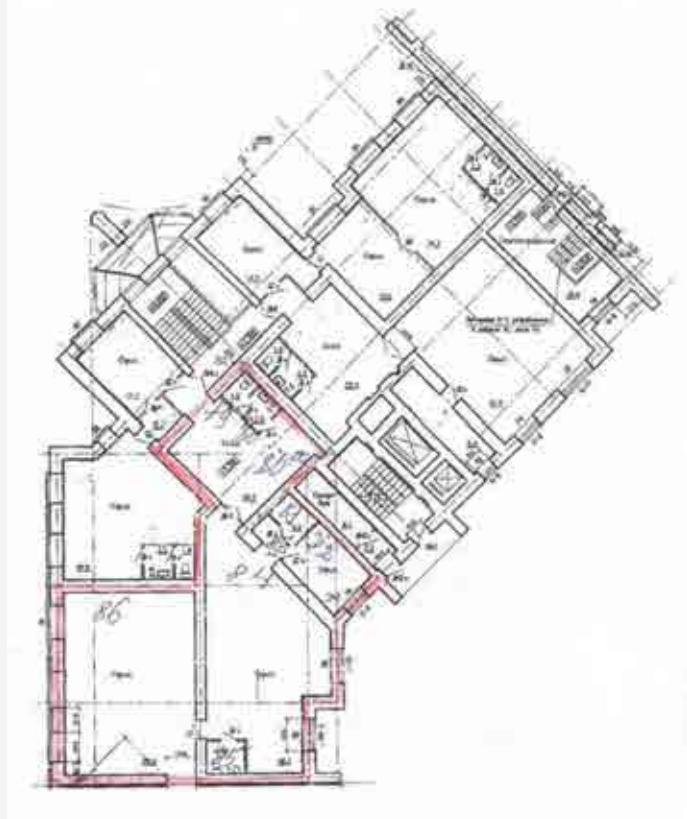
Год постройки	2010
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	16
Подъездов	5
Квартир	-

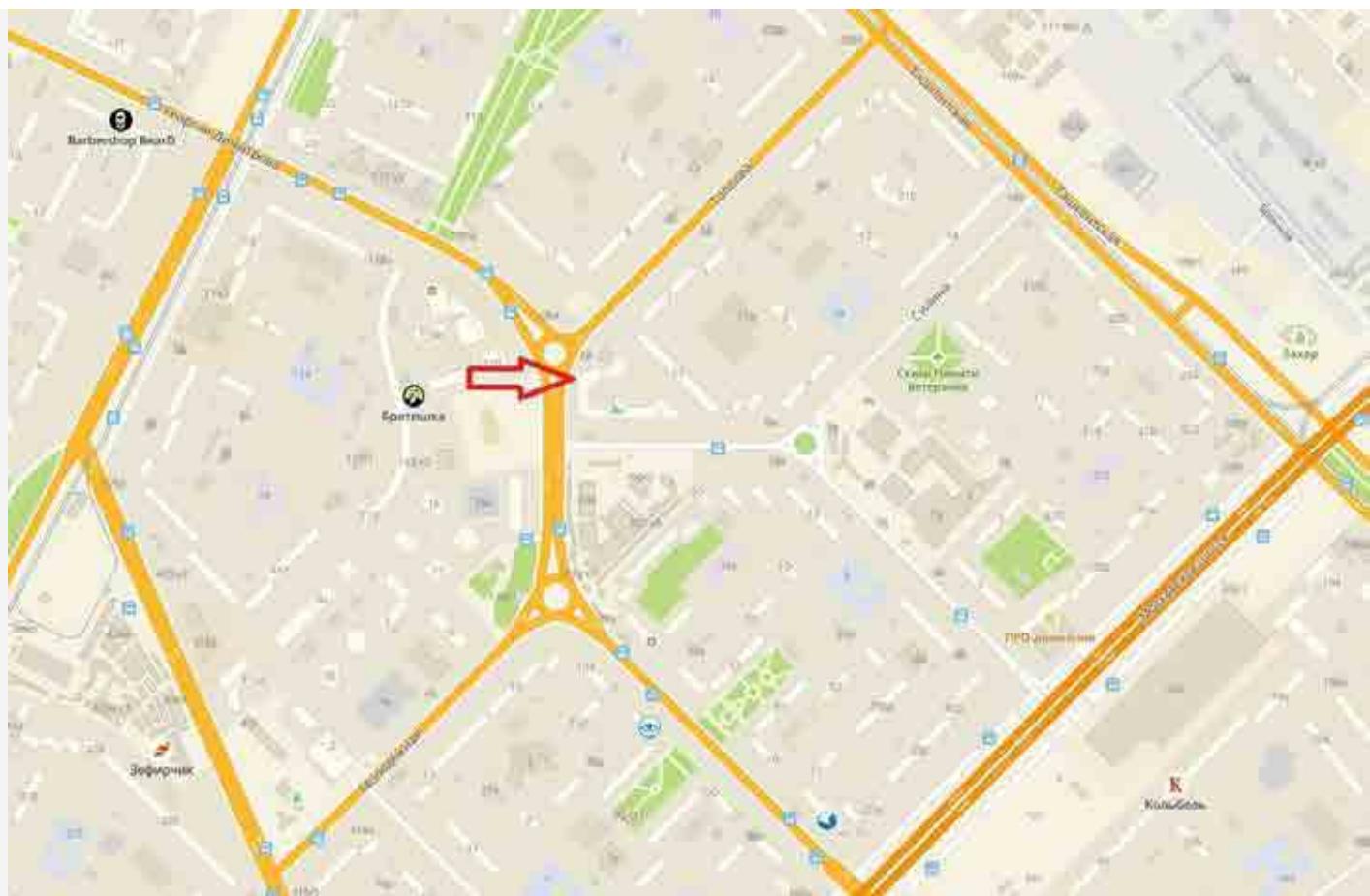
[Экспорт](#)[Печать](#)[Пожаловаться](#)











**Свободное назначение, 421,4 м<sup>2</sup>**

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257

**421,4 м<sup>2</sup>****1 из 18****Свободно**

Площадь

Этаж

Помещение

**294 980 ₽/мес. ↓**

УСН; без комиссии

**+7 938 699-25-48**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Регион Бизнес  
Недвижимость  
 Документы проверены



Сдается в аренду помещение свободного назначения площадью- 421,4 кв.м на 1-ом этаже 18ти этажного жилого здания по адресу: г. Самара, Кировский район, ул. Стара-Загора, д.257

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещений:

- вход со стороны ул. Ташкентской;
- запасной выход с зоной разгрузки евро фур, Ворота (ВхШ) 3,4мх 3,15 м;

-помещение находится в жилом доме на на первой линии пересечения ул. Стара-Загора и ул. Ташкентской в густонаселенном районе с новыми высотными жилыми домами с развитой инфраструктурой;

-большие витринные окна;

-высота потолков помещения- 3,0 м;

- все коммуникации: разрешенная мощность 70 кВт., 220 и 380 В, водоснабжение хол, вентиляция, отопление;

-сигнализация охранная, пожарная;

-Пол керамическая плитка, Стены покраска, потолок- армстронг;

- возможно размещения вывески на фасаде и с торца здания;

- удобные подъездные пути, хорошая транспортная развязка, высокий трафик;

-рядом располагаются: магазин Магнит, Сбербанк, ТЦ Колизей, аптеки;

- большая автомобильная парковка ;

- часы работы 24/7.

Стоимость аренды помещения - 294 980 рублей + к/у.

Отлично подойдет для развития таких видов бизнеса как:

-крупный сетевой магазин , ресторан, медицинский центр, культурно-развлекательный центр, офис крупной компании, услуги населению.

По всем вопросам можете обращаться к нашему персональному агенту:

Игорь Щеглов.

"Регион Бизнес Недвижимость"

Арт. 40621784



**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)**Условия сделки**

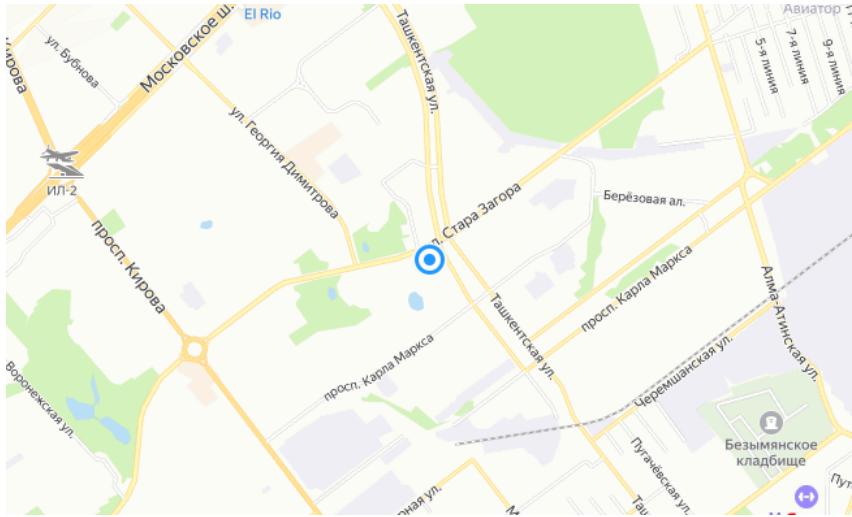
Цена	294 980 ₽/мес.
Ставка	8 400 ₽ за м <sup>2</sup> /год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)**Общая информация**

Высота потолков	3 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт



Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257



Общая площадь

421,4 м<sup>2</sup>

#### Центральное отопление

#### О доме

Год постройки	2002
Материалы стен	Монолитный
Аварийный	Нет
Этажность	18
Подъездов	1
Квартир	79

[Экспорт](#)

[Печать](#)

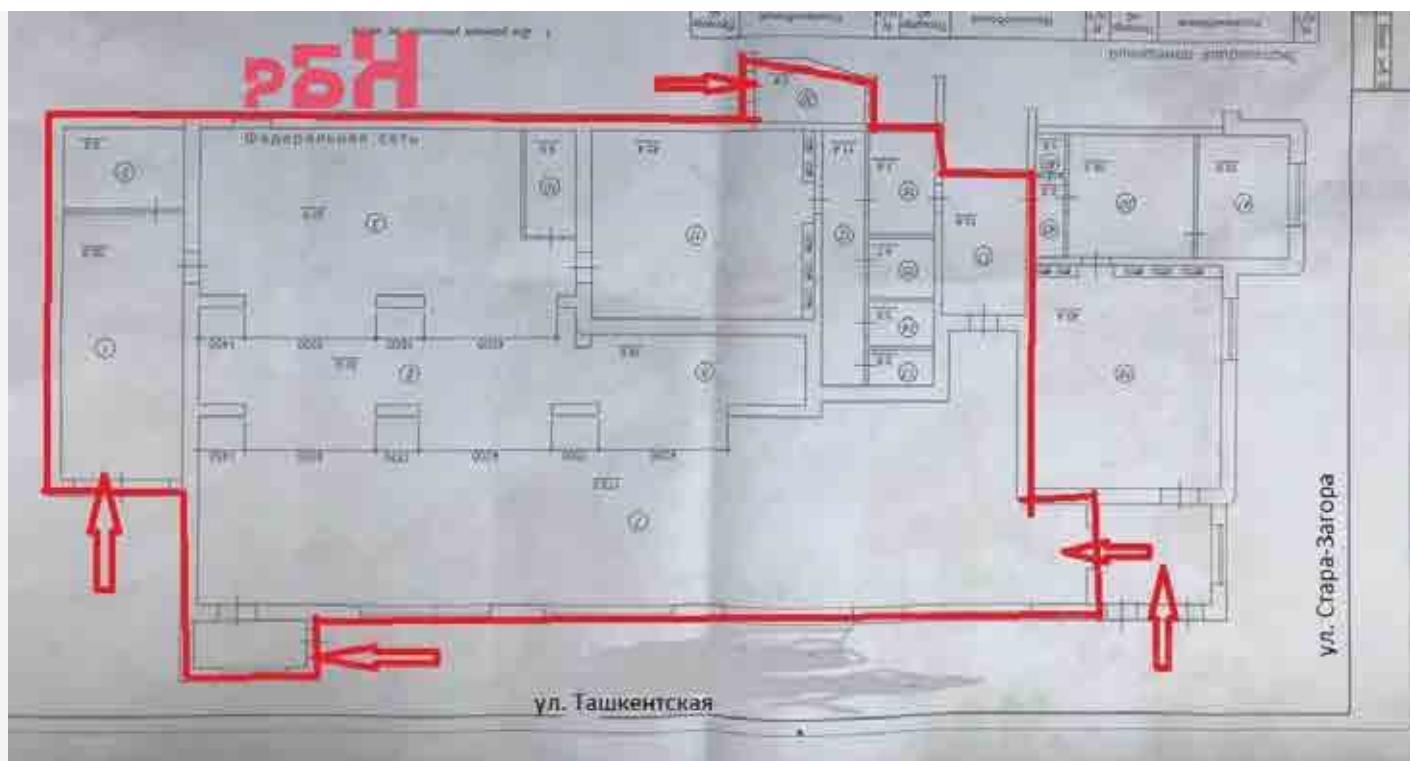
[Пожаловаться](#)

Отзыв о сайте









**Офис, 687 м<sup>2</sup>**

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

**687 м<sup>2</sup>****1 из 10****Свободно**

Площадь

Этаж

Помещение

г. Самара, Промышленный район, ул. Димитрова, 110А. Ближайшее пересечение с ул. Молодежная.

Этаж/этажность: 1/10. Общая площадь: 687 кв. м.

Наличие отдельного входа: два отдельных входа. Окна выходят: во двор.

В настоящее время в помещении функционирует гостиница на 14 номеров. Так же, имеются подсобные и административные помещения.

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

Наличие: охранной и пожарной сигнализации;

Выделенная мощность: 63 кВт. В помещении выполнен дорогой дизайнерский ремонт.

В ближайшем окружении: Пятерочка, Магнит, Пиццерия, У Палыча, Клиника Здоровье Детей, Сбербанк, пивной магазин, Извитро, Наука, аптека.

Помещение расположено в районе высотной застройки. В 150 метрах оживлённая остановка.

Использование: отель, медицинская деятельность, фитнес, учебный центр и др.

Перед помещением возможна парковка с каждого направления.

Стоимость аренды: 385 000 руб/мес + к/у

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

**Позвонить****Условия сделки**

Цена

385 000 ₽/мес.

6 725 ₽ за м<sup>2</sup>/год**385 000 ₽/мес.**

Включены НДС; без комиссии

**+7 958 732-58-63**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-

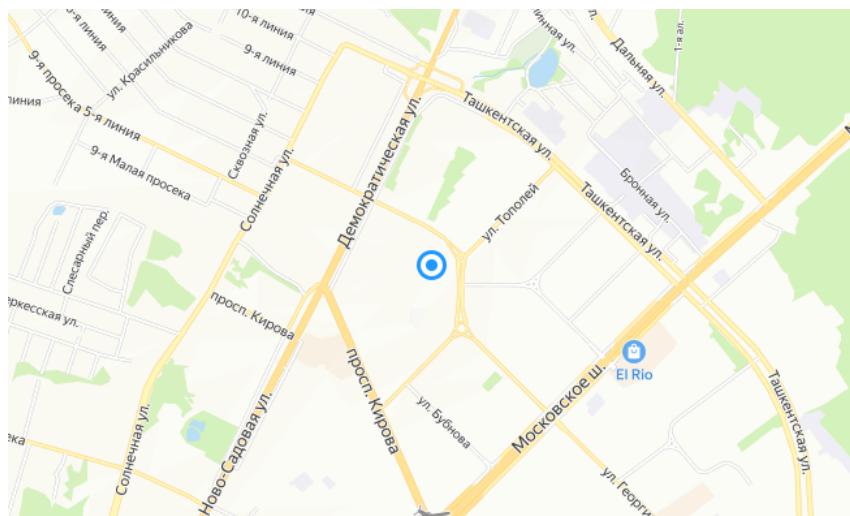
Коммерческая  
недвижимость

Документы проверены

Налог	НДС включен: 64 166 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

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



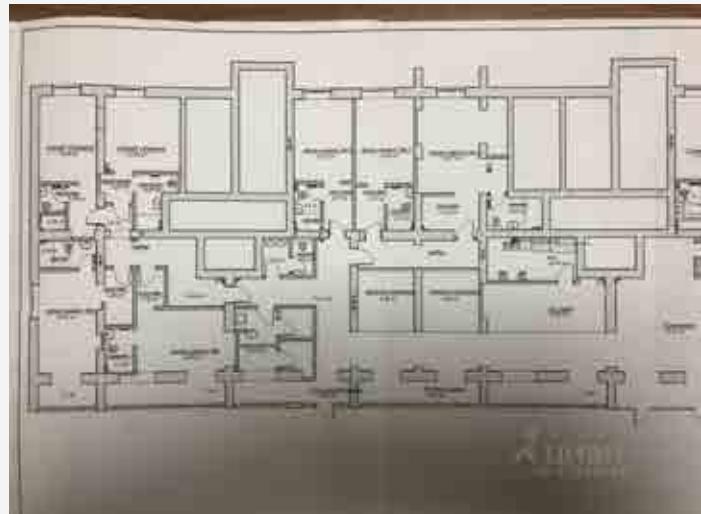
Общая площадь

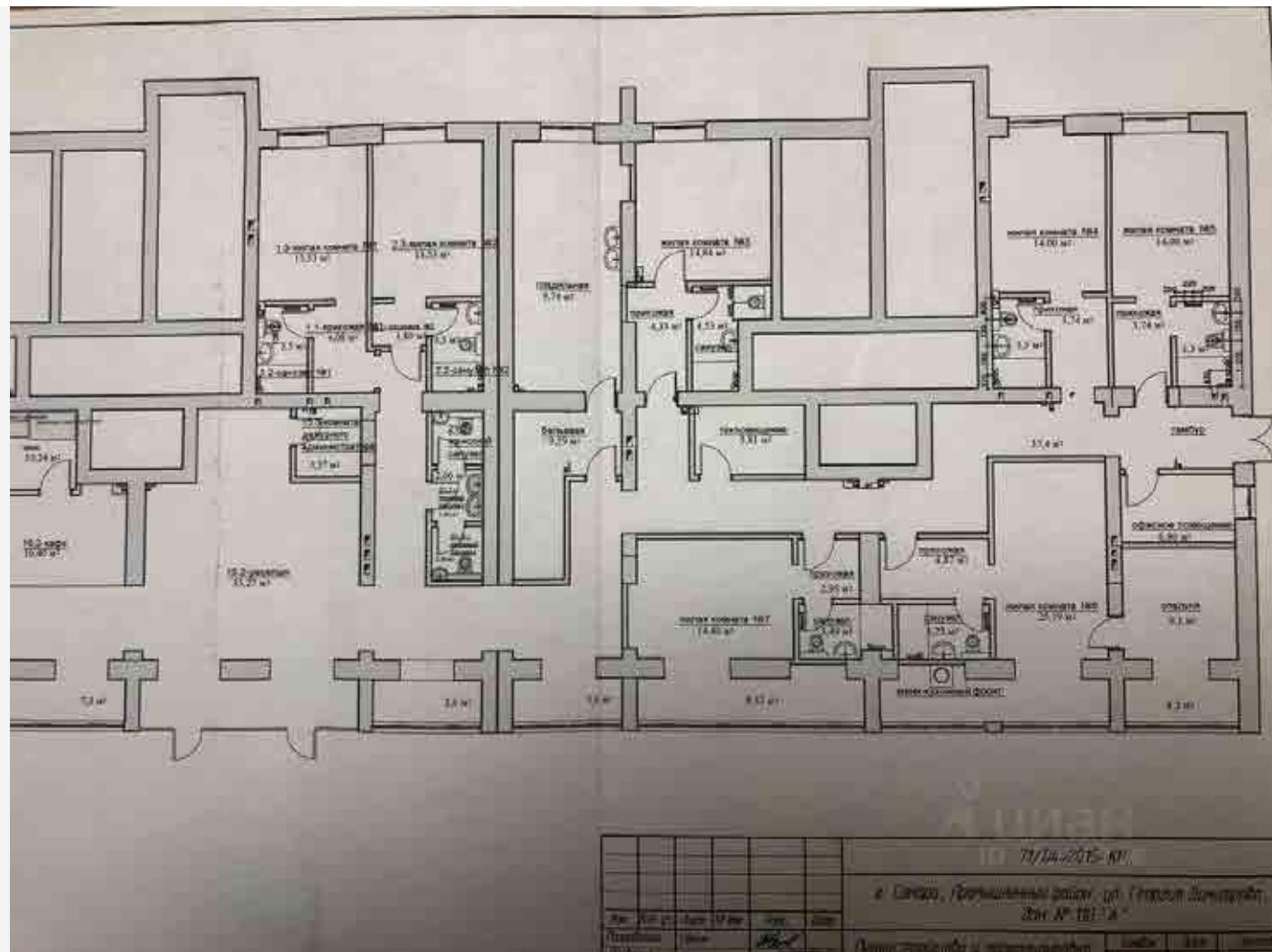
687 м<sup>2</sup>**О доме**

Год постройки	2012
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	11
Подъездов	3
Квартир	108

[Печать](#)[Пожаловаться](#)



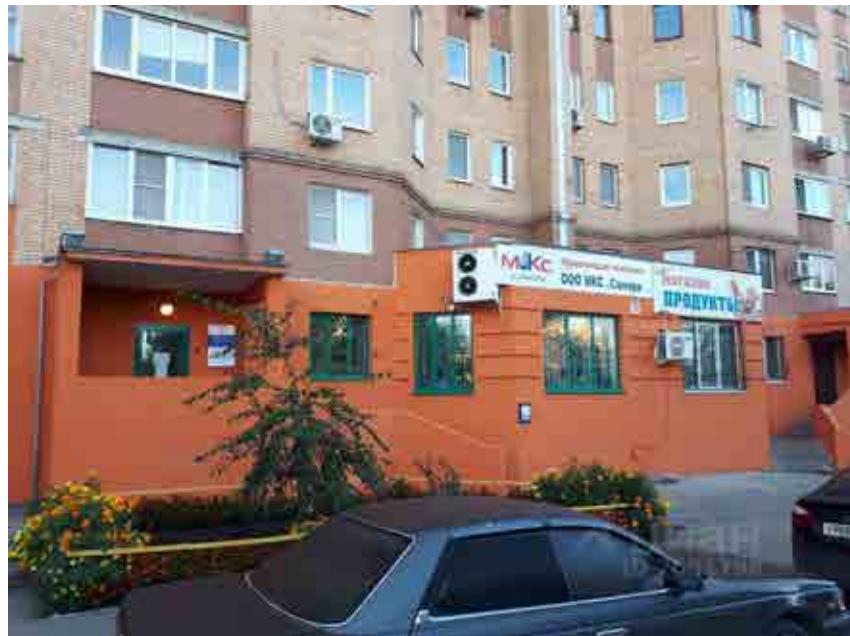




 Отзыв о сайте

## Свободное назначение, 161,7 м<sup>2</sup>

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399



161,7 м<sup>2</sup>

1 из 15

Свободно

Площадь

Этаж

Помещение

80 850 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

+7 903 309-18-27



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лайф Групп



Документы проверены

Сдается в аренду универсальное помещение на первом этаже жилого дома в густонаселенном жилом массиве. Район высотной жилой застройки с развитой инфраструктурой и новой транспортной развязкой на пересечении двух магистралей города пр. Кирова и Московского шоссе. В помещении ранее располагался VIP-офис Сбербанка. Два отдельных входа, зальная планировка, есть депозитарий, серверная. Выполнен качественный ремонт, активная вентиляция, полная разводка всех сетей, пожарно-охранного оборудования и систем безопасности. Центральный вход в помещение со стороны Московского шоссе, резервный со стороны двора. Просторная парковка перед входом. Возможные варианты использования: офис, клиника, организация сферы услуг, банк и др. Предоставление аренды рабочего места с юридическим адресом в любом районе

### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



### Условия сделки

Цена 80 850 ₽/мес.

Ставка 6 000 ₽ за м<sup>2</sup>/год

Налог НДС включен:  
13 475 ₽

Обеспечительный платеж -

Не включены



отзывы

Эксплуатационные расходы

Не включены

Предоплата

-

Тип аренды

-

Срок аренды

Длительный

Минимальный срок аренды

-

Арендные каникулы

-

Стоимость парковки

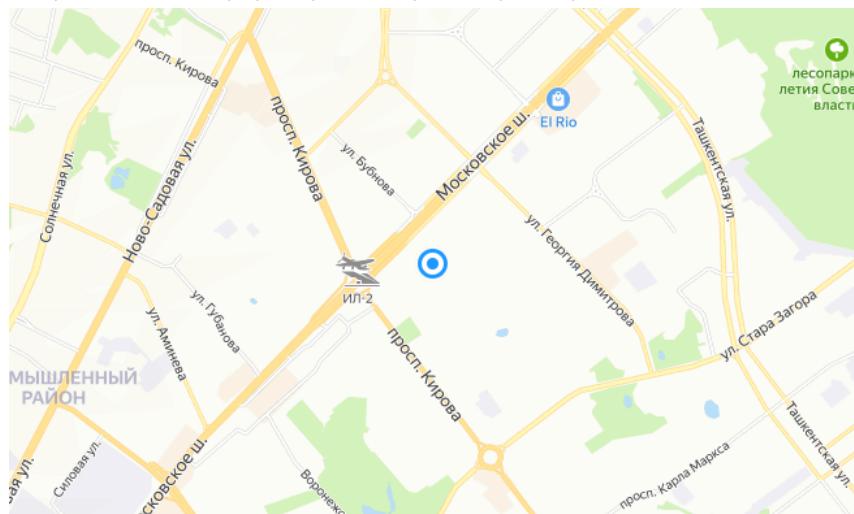
-

Комиссия от клиента

-

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399



Общая площадь

161,7 м<sup>2</sup>**О доме**

Год постройки

1971

Материалы стен

Панельный

Аварийный

Нет

Этажность

9

Подъездов

4

Квартир

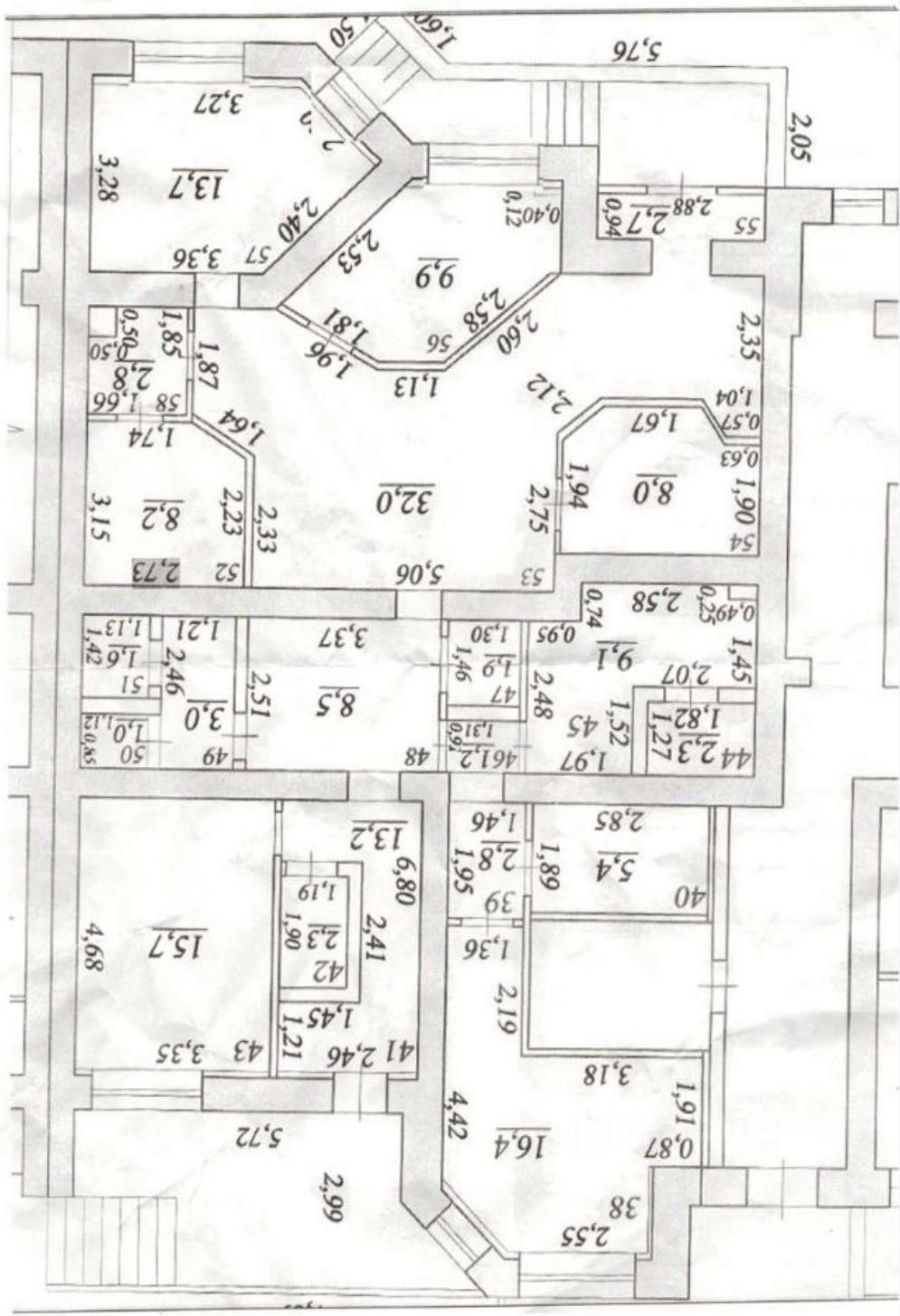
208

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

Отзыв о сайте







**Свободное назначение, 157 м<sup>2</sup>**

в ЖК «На Проспекте Кирова», сдан в 4 кв. 2013

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348

**157 м<sup>2</sup>****1 из 16****Занято до апр 2022**

Площадь

Этаж

Помещение

Онлайн-показ

**96 869 ₽/мес.**

УСН; без комиссии

**+7 987 977-71-03**

ИП Чайка Д. В.  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2001  
года



Аренда нежилого помещения пр. Кирова/ ул. Солнечной  
Адрес: пр.Кирова, / ул. Солнечная, Промышленный р-н, г.Самара  
Цена аренды 617 руб/ кв.м. или 97000 руб. +КУ

Площадь: 157 кв.м.

Аренда торгового помещения в Самаре площадью 157 кв.м. на пр.Кирова между ул. Ново-Садовой и ул. Солнечной.

Район расположения объекта представляет собой жилую многоэтажную застройку мкр. "Солнечный". Обжитой район с развитой инфраструктурой, школами, детсадами и магазинами. Престижное местоположение. Транспортный поток с ул. Солнечной и просек в направлении к ул.Ново-Садовой и Московскому ш. по пр.Кирова. Выполнен качественный чистовой ремонт. Неоспоримым преимуществом является наличие обширной парковки у объекта продажи. Пешеходный трафик направлен от остановок общественного транспорта вдоль фасада нежилого помещения. Соседство с сетью Пятерочка, хостел, аптека Апрель, алкомаркет Красное и Белое, отделочные материалы, мебель, медцентры, Street retail позволяет использовать объект как торговую площадь без дополнительных рекламных затрат. Пристроенное, нежилое помещение расположено на первом, высоком, этаже 16-ти этажного многоквартирного дома. Планировка нежилого этажа представляет одну продольную несущую стену, делящую помещение на два смежных торговых зала 106 кв.м. и 23 кв.м со вспомогательными помещениями. Помещение имеет два противоположных входа, один из которых подходит под разгрузку. Санузел и семь витринных окон на обе стороны дома. Высота потолка 3,5м, 40кВт. Сделан современный ремонт, установлена ПОС и кондиционирование.

**Возможное назначение**

Ещё: торговля, услуги

**Остались вопросы по объявлению?**

Отзыв о сайте

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

### Условия сделки

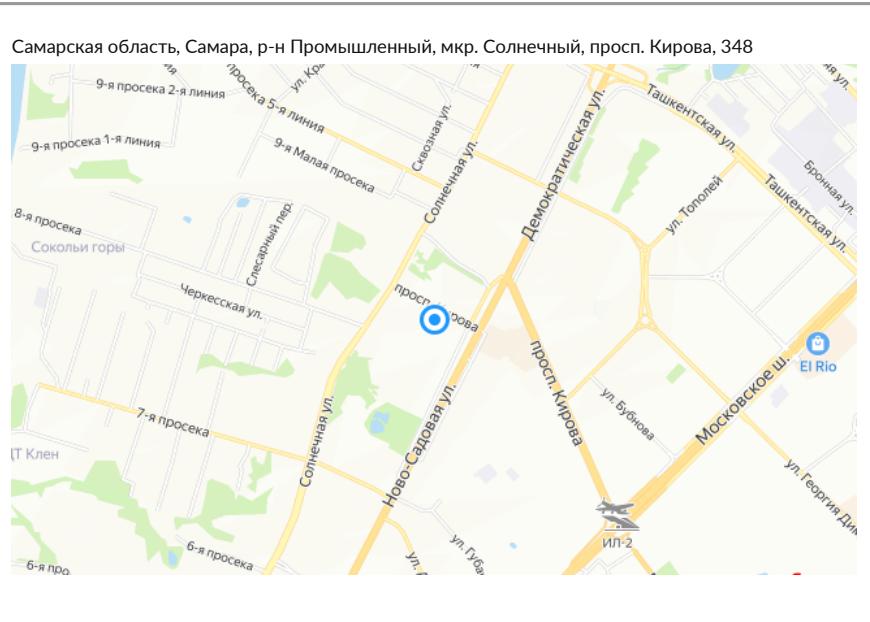
Цена	96 869 ₽/мес.
Ставка	7 404 ₽ за м <sup>2</sup> /год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

### Общая информация

Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	15



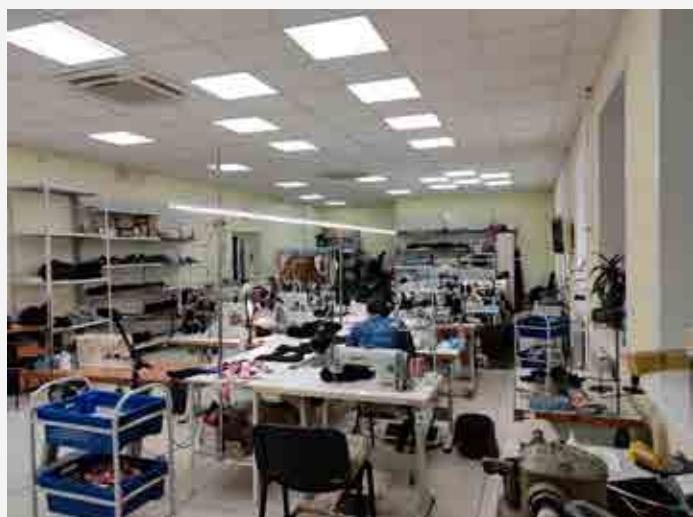


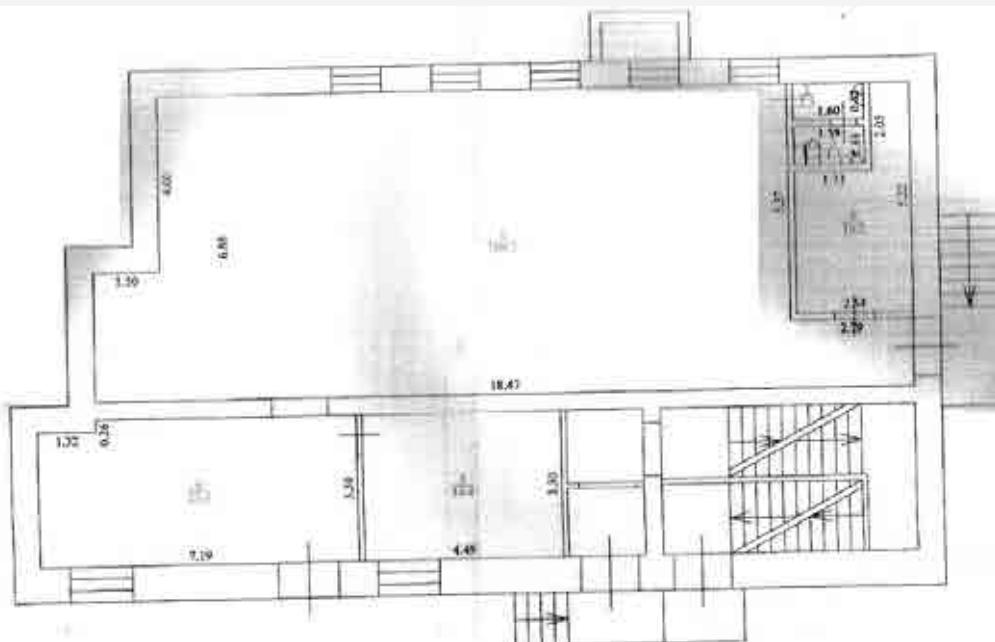
Год постройки	2012
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	157 м <sup>2</sup>
Статус участка	В собственности

## О доме

Год постройки	2012
Материалы стен	Кирпичные
Аварийный	Нет
Этажность	16
Подъездов	4
Квартир	200

Экспорт Печать Пожаловаться





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

---

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

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

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

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

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

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

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

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