

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочноконсалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС») «Evaluative Consulting Business Systems» LLC ООО «ОКБС» Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Тел.: (+7 499) 502-82-03

e-mail: mailbox@okbs.ru http://www.okbs.ru

Корреспонденция: Россия, 101000, г. Москва (12.22 ООО «ОКБС»

**УТВЕРЖДАЮ** 

Генеральный Директор

Thursday I ..

ВД. Филатов

X3. №

# ОТЧЕТ об оценке

# **№800-105-08-1019**

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249 расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С

по состоянию на 08 октября 2019 года (дата составления отчета: 23 октября 2019 года)

заказчик:

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ

рентный «Первый Рентный»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 1

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:

Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

#### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

000произвели оценку Специалисты «ОКБС» справедливой недвижимого имущества (Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. кадастровым номером 63:01:0637006:249) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 08 октября 2019 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 23 октября 2019 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 08 октября 2019 года без НДС округленно составляет:

#### 525 000,00 (Пятьсот двадцать пять тысяч рублей ноль копеек)

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор OOO «OKEC»

В.Д. Филатов

WWW.OKBS.RU (+7499) 502-82-03

2019 Г., ООО «ОКБС»©

Страница 2

Отчет об оценке №800-105-08-1019

> ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ Глава 1

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
	1.1. Объект оценки (общая информация)	5
	1.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	
	1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРИ РАСЧЕТЕ РАЗЛИЧНЫМИ	
	ПОДХОДАМИ	
	1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	
	1.5. Пределы применения полученной итоговой стоимости	
2	. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
	2.1. Перечень объектов оценки	
	2.2. Краткие данные об оценщиках	
3	. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
_	ОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
4	3.1. Консолидация активов	
	3.2. Ограничительные условия и пределы применения результата	
	3.3. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА	
	3.4. Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя	
	3.4.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оцен	
	заключил трудовой договор	
	3.4.3. Сведения о независимости оценщика	
4	. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
	РФ: 17 4.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членам СРО: 17	
	4.3. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	
5.	. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	5.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки да	
	С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
	5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	20
	5.3. Обременения оцениваемых прав	21
	5.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
	5.4.1. Краткая характеристика объекта оценки на основании данных	
	Выписок из ЕГРН	
	5.4.2. ЖК «Европейский двор»	
	5.4.2.1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке	
	5.4.3. Местоположение	
	5.4.4. Кратко о г. Самара	
	5.4.5. Кратко о Октябрьский район (Самара)	
	5.5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ	
	5.6. Данные кадастрового учета	44
	F. 7. ODIACALIME DEMERILLIOFO VILACTICA	17
	5.7. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	47

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

6. — АПАЛИЗ РЫНКА ОВВЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООВРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕІ	ΓΩ
СТОИМОСТЬ	
6.1. Характеристика политической и социально-экономической обстан	ОВКИ В
СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	52
6.2. Определение сегмента рынка объектов оценки	60
6.3. Анализ рынка объекта оценки	
6.3.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка	
объектов оценки	
6.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение	
сопоставимых объектов недвижимости6.3.3. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из	65
сегмента рынка объектов оценки	
6.3.4. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому	00
принадлежат объекты оценки	67
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	68
8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	
ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИОСТИ ОТ ОТТОТОТОТОТОТОТОТОТОТОТОТОТОТОТОТО	70
8.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	
8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости	73
8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход	73
8.2.2. Доходный подход	75
8.2.3. Затратный подход	
8.3. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки	
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬ	
ПОДХОДОМ	
9.1. Объекты-аналоги	
9.2. Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов г	
ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ	
9.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 МАШИНОМЕСТА ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ	
ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК	
9.4. Справедливая стоимость объекта оценки (Подземная автостоянка,	
назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С,	
63:01:0637006:279) при использовании сравнительного подхода	
9.5. Определение стоимости земельного участка	
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	
10.1. Границы интервала	
10.2. Поэлементная стоимость объектов оценки	99
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И	
МАТЕРИАЛОВ	
11.1. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	
12 TOVVMENTALING	101

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### 1.1. Объект оценки (общая информация)

Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249, по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С.

№п/ п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	17.09.2019 № 99/2019/284483642
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	17.09.2019 № 99/2019/284461943

#### Оценке подлежит доля в праве:

№п/	Наименование	Общая	Доля в праве	Общая	Адрес
П		площадь,		оцениваемая	
		кв.м.		площадь,	
				кв.м.	
1	Подземная автостоянка,	1 998,90	34362/1998900	34,362	Самарская область, г.
	назначение: Нежилое				Самара, р-н Октябрьский,
	здание, 1 - этажный,				просека. Первая, д. 10С
	кадастровый номер				
	63:01:0637006:279				
2	Земельный участок	3 522,00	60545/3522070	60,545	Установлено
	63:01:0637006:249				относительно ориентира,
					расположенного в
					границах участка.
					Почтовый адрес
					ориентира: Самарская
					область, г. Самара,
					Октябрьский район,
					Просека 1, участок 10

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей плошалью 3522.00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 1.2. Основания для проведения оценки

Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №8 от 09 октября 2019 года

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая оцениваема я площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Bec	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Bec	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Bec	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	34,362	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	не применялся, обоснованный отказ	0,00	523 531,61	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	524 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	60,545	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00
	Итого:									525 000,00

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.ОКВS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 6

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей плошалью 3522.00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 08 октября 2019 года без НДС округленно составляет:

#### 525 000,00 (Пятьсот двадцать пять тысяч рублей ноль копеек)

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	34362/1998900	34,362	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	524 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	60545/3522070	60,545	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	1 000,00
	Итого:					525 000,00

## 1.5. Пределы применения полученной итоговой стоимости

Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный».

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 7

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	08 октября 2019 года.		
Основание для проведения оценки:	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №8 от 09 октября 2019 года		
Оцениваемый объект:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249.		
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.		
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительным соглашением №8 от 09 октября 2019 года		
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.		
Границы интервала	Согласно заданию на оценку определение границ интервала, в котором может находиться справедливая стоимость, не требуется.		
Пределы применения полученной итоговой стоимости	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный».		
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.		
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555.		
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Балансовая стоимость при наличии:	Отсутствует.
(ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	
Дата составления отчета:	23 октября 2019 года.
Срок проведения оценки:	С 08 октября 2019 года по 23 октября 2019 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-08-1019
Данные	е об оценочной компании
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Телефон:	(499) 502-82-03
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	4070281000370000247 в ф-л Московский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г.
Форма отчета:	письменная

## 2.1. Перечень объектов оценки

№п/	Наименование	Общая	Доля в праве	Общая	Адрес
П		площадь,		оцениваемая	
		кв.м.		площадь,	
	<del></del>	1 000 00	2.42.62.41.00.00.00	кв.м.	
1	Подземная автостоянка,	1 998,90	34362/1998900	34,362	Самарская область, г.
	назначение: Нежилое				Самара, р-н Октябрьский,
	здание, 1 - этажный,				просека. Первая, д. 10С
	кадастровый номер				
	63:01:0637006:279				
2	Земельный участок	3 522,00	60545/3522070	60,545	Установлено
	63:01:0637006:249				относительно ориентира,
					расположенного в
					границах участка.
					Почтовый адрес
					ориентира: Самарская
					область, г. Самара,
					Октябрьский район,
					Просека 1, участок 10

ОКБС ® Клис	ент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оце	енке №800-105-08-1019
Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	
Объект оцен	нки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 2.2. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Филатов Владимир Дмитриевич	Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126. Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03 Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис обязательного страхования ответственности Оценщика Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433- 059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г. Образование Оценщика  Фиплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан
	<ul> <li>Диплом ПП ледз2882 от 24.03.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15</li> </ul>

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### июля 2011 г.

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

## Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

- OOO «OKBC»
- ИНН 7701951014
- Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru.
- Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

#### 3.1. Консолидация активов

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

- 13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
  - (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
  - (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
- 14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

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

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

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ¹ для целей настоящей оценки.

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

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

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

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

2019 г., OOO «ОКБС»© www.okbs.ru (+7 499) 502-82-03

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

#### 3.3. Допущения, на которых основывалась оценка

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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

• В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»<sup>2</sup> (см. Приложение Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»).

- Вся использованная при проведении оценки информация относится к периоду времени до даты оценки, что, по мнению Оценщика, не противоречит требованиям ФСО №1, п. 19.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Оценщик проводил расчет стоимости объекта оценки в допущении отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта, а также с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.
- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
- Осмотр объектов оценки проводился представителем Оценщика, на дату наиболее близкую к дате оценки.

-

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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 3.4. Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

#### 3.4.1. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что:

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

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

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

#### 3.4.3. Сведения о независимости оценщика

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

2019 Г., OOO «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 3

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки:

Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и

земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

Оценщик

Генеральный директор ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./

Филатов В.Д./

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

# 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

# 4.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщикамичленами СРО:

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

#### 4.3. Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 08 октября 2019 года.

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей плошалью 3522.00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	17.09.2019 № 99/2019/284483642	9
2	Выписка из ЕГРН	17.09.2019 № 99/2019/284461943	17
3	Технический паспорт здания - Подземная автостоянка	№6545101 от 14 декабря 2009 года	10
4	Кадастровый паспорт земельного участка	№63-00-102/12-26916 от 01.02.2012 г.	3
5	Информационное письмо о количестве парковочных мест	№3/2/19 от 09 апреля 2019 года	2
	Итого		41

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 19

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.2. Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.3

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

№п/	Наименование	Общая	Доля в праве	Общая	Адрес	Выписка из ЕГРН
П		площадь,		оцениваемая		
		кв.м.		площадь,		
				кв.м.		
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	34362/1998900	34,362	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	17.09.2019 № 99/2019/284483642
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	60545/3522070	60,545	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	17.09.2019 № 99/2019/284461943

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

2019 г., ООО «ОКБС»©

WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей плошалью 3522.00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.3. Обременения оцениваемых прав

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

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

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

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

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои 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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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 комбинированный «Иридиум», то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права — доверительным управлением.

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей плошалью 3522.00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.4. Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С.

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

N₂	Параметр	Нежилое здание	
	Данные выписки из ЕГРН		
1	кадастровый номер	63:01:0637006:279	
2	дата присвоения кадастрового номера	08.02.2010	
3	номер кадастрового квартала	63:01:0637006	
4	ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер: 5-64611 (36:401:002:000228900), Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:16	
5	адрес	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	
6	площадь, кв.м.	1998,9	
7	Назначение	Нежилое здание	
8	Наименование:	Подземная автостоянка	
9	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
10	Материал наружных стен:	Монолитные	
11	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
12	Год завершения строительства:	2 009	
13	кадастровая стоимость	55 369 227.59 руб.	
14	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	

2019 Г., OOO «ОКБС»© WWW.ОКВS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 23

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

		тровым номером 63:01:063/006:249
15	Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
16	Правообладатель (правообладатели):	Лашкин Александр Сергеевич, Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-762 от 28.12.2010, 468/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17	Правообладатель (правообладатели):	Стерляхина Вера Николаевна, Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-797 от 28.12.2010, 468/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
18	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", Долевая собственность, № $63-63-01/572/2013-342$ от $24.07.2013, 34362/1998900$
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
19	Правообладатель (правообладатели):	Воскресенский Сергей Модестович, Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014- 585 от 04.09.2014, 936/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20	Правообладатель (правообладатели):	Мурзова Елена Васильевна, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 от 29.05.2015, 137448/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 24 2019 г., ООО «ОКБС»©

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

21	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость", Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015, 1511928/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
22	Правообладатель (правообладатели):	Тарасов Владислав Юрьевич, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от $16.09.2016,936/19989$
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
23	Правообладатель (правообладатели):	Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016, 34362/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
24	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Внесение в ЕГРП записи о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом 20.01.2016 09:26, запись №63/001/701/2016-617.

№	Параметр	Земельный участок
	Данные выписки из ЕГРН	
1	кадастровый номер	63:01:0637006:249
2	дата присвоения кадастрового номера	28.07.2010
3	номер кадастрового квартала	63:01:0637006
4	ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 25

Отчет об оценке №800-105-08-1019

> Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с каластровым номером 63:01:0637006:249

	кв.м. с кадаст	гровым номером 63:01:0637006:249		
5	адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10		
6	площадь, кв.м.	3522 +/- 21кв. м.		
7	кадастровая стоимость	11 062 997.97 руб.		
8	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
9	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:223		
10	Категория земель:	Земли населённых пунктов		
11	Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного стороительства		
12	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
13	Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 63:01:0637006:414, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:416, 63:01:0637006:417, 63:01:0637006:418, 63:01:0637006:419, 63:01:0637006:420, 63:01:0637006:421, 63:01:0637006:422, 63:01:0637006:423, 63:01:0637006:424, 63:01:0637006:425, 63:01:0637006:426, 63:01:0637006:427, 63:01:0637006:428, 63:01:0637006:429, 63:01:0637006:430, 63:01:0637006:431, 63:01:0637006:432, 63:01:0637006:434, 63:01:0637006:435. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
14	Правообладатель (правообладатели):	Лашкин Александр Сергеевич, Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-767 от 28.12.2010, 8247/352207		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
15	Правообладатель (правообладатели):	Стерляхина Вера Николаевна, Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-808 от 28.12.2010, 8247/352207		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013, 60545/3522070		

2019 г., ООО «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

16	Правообладатель (правообладатели):	Доверительное управление	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Воскресенский Сергей Модестович, Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014- 586 от 04.09.2014, 16494/352207	
17	Правообладатель (правообладатели):	не зарегистрировано	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Мурзова Елена Васильевна, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015- 8446/2 от 29.05.2015, 24218/352207	
18	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость", Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015, 266398/352207	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
19	Правообладатель (правообладатели):	Тарасов Владислав Юрьевич, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016- 2772/2 от 16.09.2016, 16494/352207	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
20	Правообладатель (правообладатели):	Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН:7744000912, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016, 60545/3522070	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

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

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 27

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.4.2. ЖК «Европейский двор»

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



2019 г., ООО «ОКБС»© WWW.оКВS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 28

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

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

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 29

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

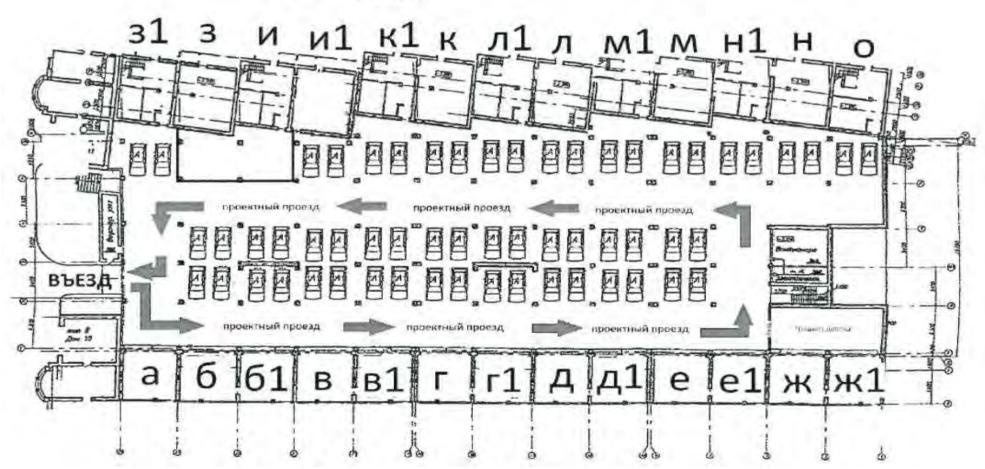
площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей плошалью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

Приложение 1 к письму: 1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке

#### Схема проездов



Источник информации: Информационное письмо о количестве парковочных мест N23/2/19 от 09 апреля 2019 года

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

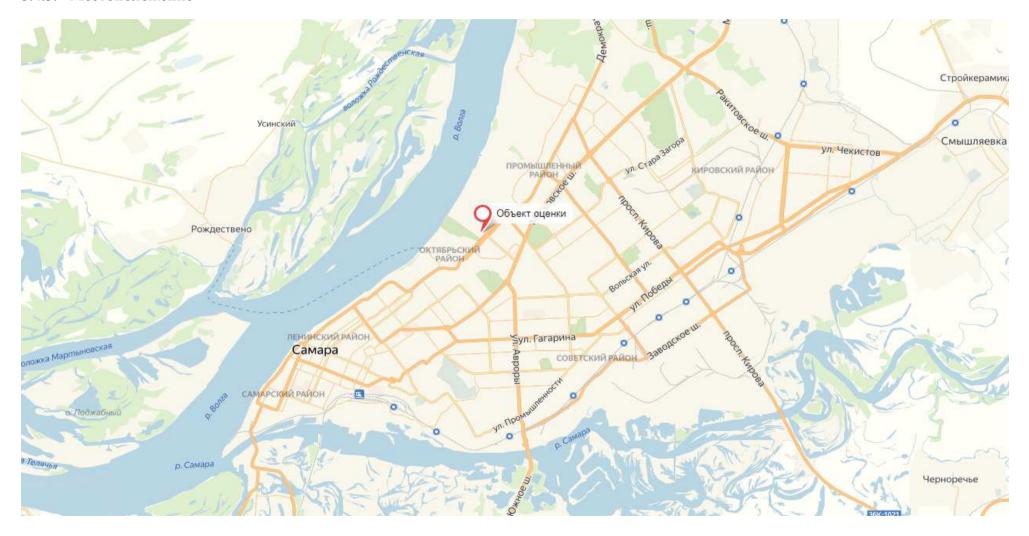
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.4.3. Местоположение



2019 Г., OOO «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 31

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

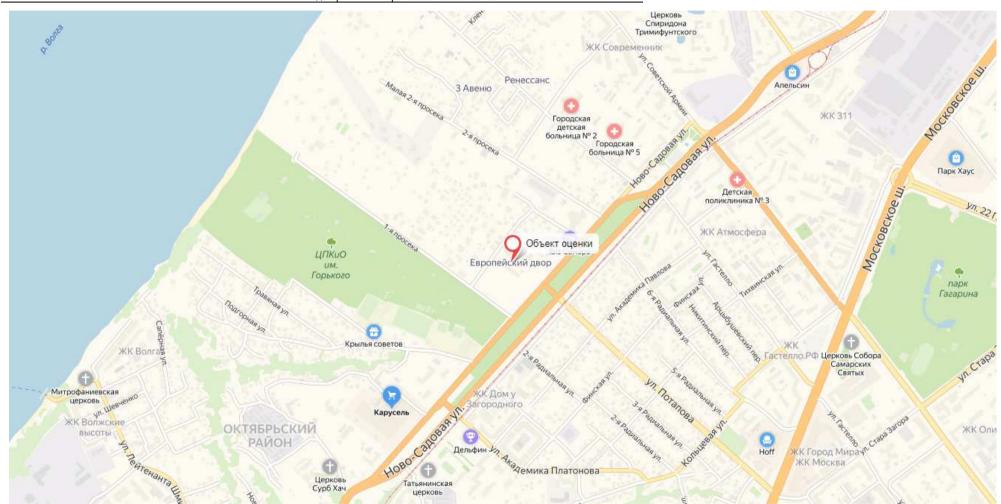
Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



2019 г., OOO «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 32

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

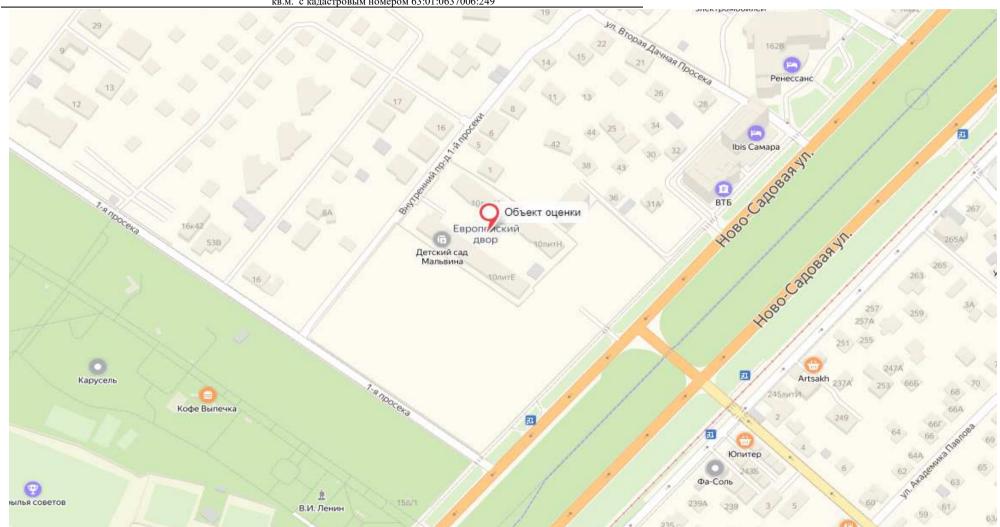
№800-105-08-1019 Отчет об оценке

> Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 33 2019 Г., ООО «ОКБС»©

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

> ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Глава 5

Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей Объект оценки:

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Источник: maps.yandex.ru

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

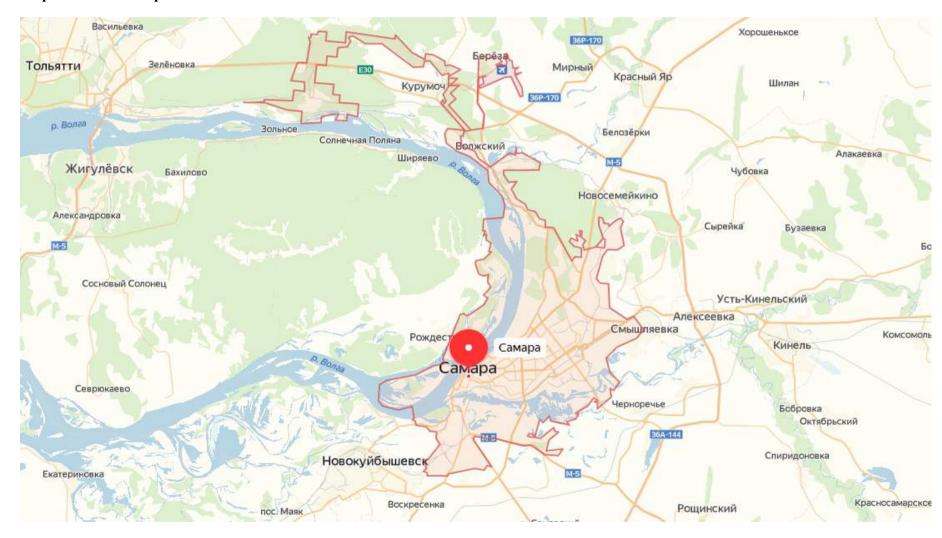
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.4.4. Кратко о г. Самара



2019 г., OOO «ОКБС»© WWW.оквs.ru (+7 499) 502-82-03 Страница 35

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

#### Административное устройство

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

Административное деление

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



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

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

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 37

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

■ Советский район (170 148) Образован 25 августа 1935 года решением Президиума Верховного Совета РСФСР.

■ Промышленный район (274 275) Образован 5 апреля 1978 года.

■ Кировский район (224 901) Образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.

• Красноглинский район (96 618) Образован 22 февраля 1952 года.

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

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

#### Экономика

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

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

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

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

Номинальная начисленная заработная плата на одного занятого в экономике в 2007 году увеличилась по сравнению с 2006 годом на 26,7 %, реальная заработная — на 16 %. По итогам 2008 г. среднемесячная заработная плата работников всех категорий (рассчитанная как отношение

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 38

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей плошалью 3522.00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

общего фонда начисленной заработной платы к численности работников списочного состава) увеличилась на 40 % по сравнению с уровнем оплаты труда, сложившегося в 2007 году.

#### Промышленность

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

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

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

В отрасли промышленного производства города наибольшие объёмы отгруженной продукции имеют:

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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей плошалью 3522.00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

- Завод имени Тарасова (ранее КАТЭК)
- Авиаагрегат (Самара) (ранее Куйбышевское агрегатное производственное объединение)
- Ракетно-космический центр «Прогресс» (ранее Завод «Прогресс»)
- Авиационный завод
- Завод «Металлист»
- Волгакабель (ранее Завод «Куйбышевкабель»)
- Старт (завод, Самара) (ранее Завод аэродромного оборудования)
- 9 ГП3
- Кузнецов (компания) (ранее Моторостроительное объединение им. М. Фрунзе)
- Самарский металлургический завод

2019 Г., OOO «ОКБС»© WWW.ОКВS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 40

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

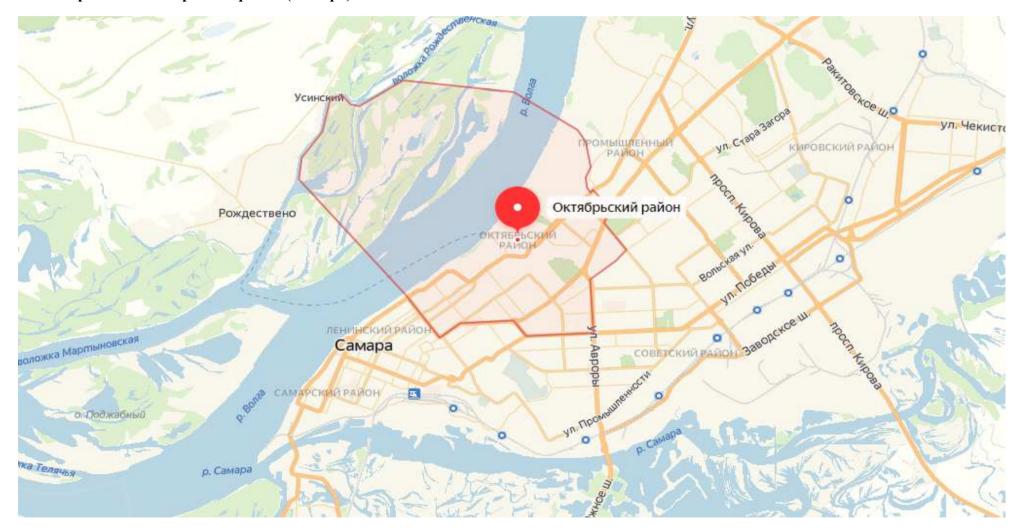
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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



2019 г., ООО «ОКБС»© WWW.оквs.ru (+7 499) 502-82-03 Страница 41

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей плошалью 3522.00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

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

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

№800-105-08-1019 Отчет об оценке

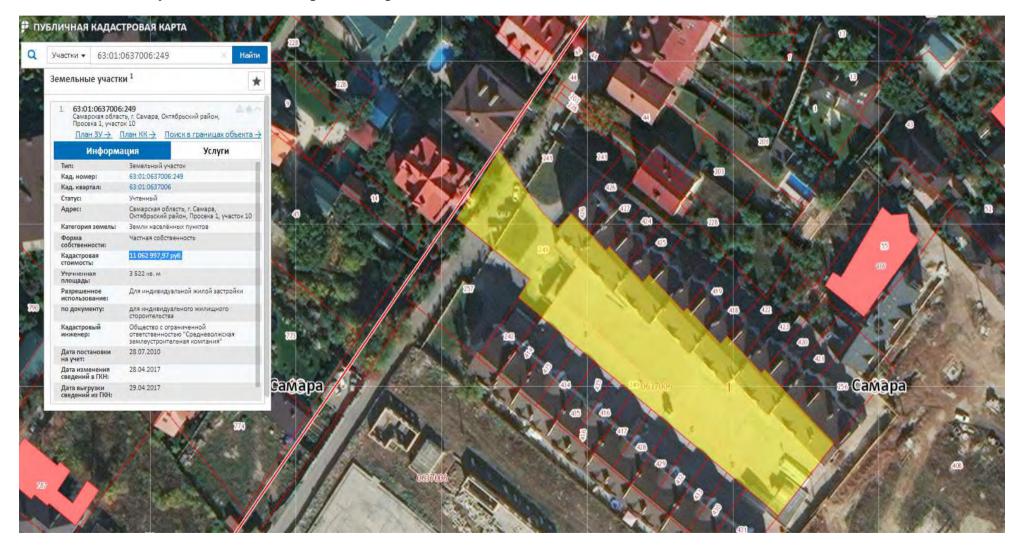
> Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей Объект оценки:

> площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.5. Земельный участок на кадастровой карте



WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 43 43

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.6. Данные кадастрового учета

#### Объект капитального строительства 📭 Вернуться к результатам поиска 🛮 🚱 Сформировать новый запрос Кадастровый номер: 63:01:0637006:279 Статус объекта: Ранее учтенный 08.02.2010 Дата постановки на кадастровый учет: Площадь ОКС'а: 1998.9 Единица измерения (код): Квадратный метр 55369227,59 Кадастровая стоимость: Дата внесения стоимости: 15.04.2012 Дата утверждения стоимости: 15.04.2012 Дата определения стоимости: 06.06.2011 Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С Адрес (местоположение): (ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание, Подземная автостоянка) (ОКС) Этажность: (ОКС) Материал стен: Монолитные (ОКС) Завершение строительства: 2009 Дата обновления информации: 29.06.2018 Ранее присвоенные номера 5-64611 (36:401:002:000228900) Инвентарный номер: Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:16 Форма собственности: Частная Права и ограничения Право Ограничение Nº 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 от 29.05.2015 (Общая долевая собственность) № 63-63-01/406/2010-762 or 28.12.2010 (Общая долевая собственность) № 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016 (Общая долевая собственность) № 63-63-01/579/2014-585 or 04.09.2014 (Общая долевая собственность) Nº 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016 (Общая долевая собственность) № 63-63-01/406/2010-797 or 28.12.2010 (Общая долевая собственность) № 63-63-01/572/2013-342 or 24.07.2013 № 63-63-01/572/2013-342 от 01.03.2016 (Доверительное управление) (Общая долевая собственность) Nº 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015 (Общая долевая № 63-63-01/314/2014-468 от 01.06.2015 (Прочие ограничения (обременения)) собственность) Hořev oby ora up aubaumoř vodov

2019 Г., OOO «ОКБС»© WWW.ОКВS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 44

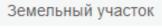
№800-105-08-1019 Отчет об оценке

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



📭 Вернуться к результатам поиска 🛮 🙀 Сформировать новый запрос

63:01:0637006:249 Кадастровый номер:

Статус объекта: Учтенный Дата постановки на кадастровый учет: 28.07.2010

Категория земель: Земли населенных пунктов

Для индивидуальной жилой застройки Разрешенное использование:

3522,07 Площадь:

Квадратный метр Единица измерения (код):

11062997,97 Кадастровая стоимость: 25.11.2013 Дата внесения стоимости: 25.11.2013 Дата утверждения стоимости:

Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10 Адрес (местоположение):

22.06.2018 Дата обновления информации:

Частная Форма собственности:

#### Права и ограничения

Право Ограничение

№ 63-63-01/579/2014-586 or 04.09.2014 (Общая долевая собственность) № 63-63-01/572/2013-344 or 24.07.2013 (Общая долевая собственность) № 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 от 16.09.2016 (Общая долевая

№ 63-63-01/572/2013-344 от 01.03.2016 (Прочие ограничения (обременения))

собственность) № 63-63-01/406/2010-808 от 28.12.2010 (Общая долевая собственность) № 63-63-01/406/2010-767 or 28.12.2010 (Общая долевая собственность) Nº 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016 (Общая долевая собственность)

Nº 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015 (Общая долевая

собственность)

№ 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 от 29.05.2015 (Общая долевая собственность)

№ 63-63-01/314/2014-474 от 02.03.2016 (Прочие ограничения (обременения))

Источник информации: <a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/">https://rosreestr.ru/wps/portal/</a>

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

Отчет об оценке  $N_{2}800-105-08-1019$ 

> ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Глава 5

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

№п/ п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	55 369 227,59
2	63:01:0637006:249	3 522,00	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	11 062 997,97
	ИТОГО			66 432 225,56

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей плошалью 3522.00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.7. Описание земельного участка

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



Источник: ttps://pkk5.rosreestr.ru

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 47

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

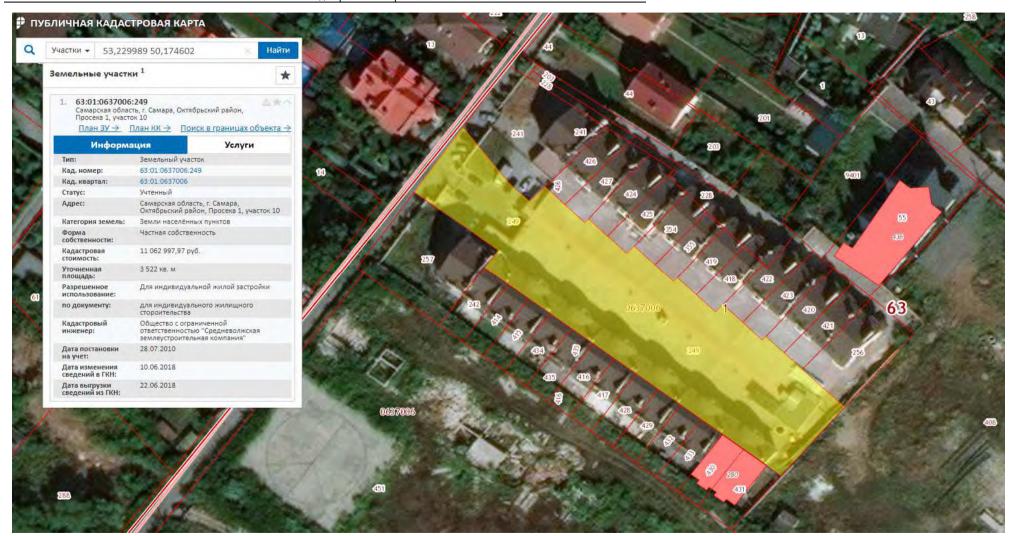
Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Источник: ttps://pkk5.rosreestr.ru

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 48

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей плошалью 3522.00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

2019 Г., OOO «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 49

> Отчет об оценке №800-105-08-1019

> > ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Глава 5

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.8. Фотографии объекта оценки



**50** 

2019 г., ООО «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 50

> Отчет об оценке №800-105-08-1019

> > ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Глава 5

Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей Объект оценки:

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



2019 г., ООО «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 51

**51** 

Отчет об оценке №800-105-08-1019

> Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и

земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

В первую очередь отметим, что по сообщению Минэкономразвития, темп роста ВВП в годовом выражении в июле 2019 года ускорился до 1,7% после 0,8% в июне. По итогам января-июля 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,9%. При этом было отмечено, что экономическая статистика за июль указывает на восстановление темпов экономического роста после слабой динамики в первой половине года. Далее мы проанализируем ситуацию отраслях экономики, также рассмотрим динамику ключевых a макроэкономических показателей.

Несмотря на ускорение роста ВВП, по данным Росстата в июле 2019 года рост промышленного производства замедлился до 2,8% после увеличения на 3,3% в июне. По итогам января-июля 2019 года промышленное производство выросло на 2,6%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в июле сократилось на 0,4% (в июле 2019 года было на один рабочий день больше, чем в июле 2018 года).

## Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных **ископаемых»** рост выпуска продукции ускорился до 3% после 2,3% в июне. Рост выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» замедлился до 2,8% после увеличения на 3,4% месяцем ранее. Сегмент «Электроэнергия, газ и пар» замедлил свой рост до 1,7% после 2,5% в июне. В то же время в сегменте «Водоснабжение» выпуск вернулся к росту (+1,6%) после июньского снижения на 1,8%.

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'19	+4,2	+4,7	+1,0	+7,4
Май'19	+2,8	-1,0	+1,8	+0,8
Июнь'19	+2,3	+3,4	+2,5	-1,8
<b>Июль'19</b>	+3,0	+2,8	+1,7	+1,6
Январь-июль'19	+3,9	+2,0	+0,2	+1,5

Таким образом, сегментах «Обрабатывающие замедление роста производства» и «Электроэнергия, газ И пар», несмотря на ускорение роста добывающих отраслей и возобновление положительной динамики сегмента «Водоснабжение», привело к замедлению темпа роста промышленного производства в июле. При этом отдельно стоит отметить, что по итогам января-июля 2019 года все сегменты демонстрируют рост выпуска. Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

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

Вид продукции	Январь- июль 2019	Июль 2019 / Июль 2018	Январь-июль 2019 / Январь-июль 2018
Добыча угля, млн тонн	248	-3,3%	-0,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	325	-0,7%	+2,2%
Природный газ, млрд м3	378	+0,3%	+2,2%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+5,0%	+8,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,7	-1,2%	-4,4%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,5	+16,1%	+2,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	87,4	+11,6%	+15,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,1	-1,7%	-2,5%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	12,5	+8,1%	+6,6%
Цемент, млн тонн	33,0	+7,2%	+10,2%
Бетон товарный, млн м3	19,0	+6,8%	+20,8%
Прокат готовый, млн тонн	36,2	-1,4%	+0,1%
Трубы стальные, млн тонн	7,3	+14,3%	+1,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	894	+5,4%	+2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	81,6	+18,7%	-1,2%

Из интересных моментов отметим то, что выпуск в **добывающем сегменте** в июле 2019 года вырос на 3% на фоне сокращения **добычи угля** на 3,3% (добыча обогащенного угля выросла на 1,6%), снижения **добычи нефти** на 0,7% и слабого увеличения **добычи газа** (+0,3%). Позже, отдельным сообщением Росстат отметил, что

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:063/006:2/9 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

добыча **сжиженного природного газа** (которую Росстат, очевидно, учитывал отдельно, и до текущего момента не выделял в список важнейших видов продукции) в отчетном периоде взлетела на 86%. Вероятно, это объясняется введением в строй последней очереди «Ямала СПГ».

Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим рост выпуска **мяса скота** (+5%), в то время как производство **мяса домашней птицы** сократилось в июле на 1,2%. Вместе с этим, объем выпуска рыбы и рыбных продуктов вырос на 16,1%.

Тенденция восстановления производства **стройматериалов** продолжилась, по-прежнему за исключением производства **кирпичей**, объем которого упал на 1,3%. Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что производство **легковых автомобилей**увеличилось на 5,4%, в то же время **выпуск грузовых автотранспортных средств** показал рост на 18,7% после сокращения на 12,3% месяцем ранее.

Помимо этого, в конце августа Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2019 года. Он составил 8,04 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 6,53 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 23,2%.

Показатель	I n/r 2019 r.	Справочно: I п/г 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+8 040,5	+6 528,4
Доля убыточных предприятий	31,4%	32,2%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

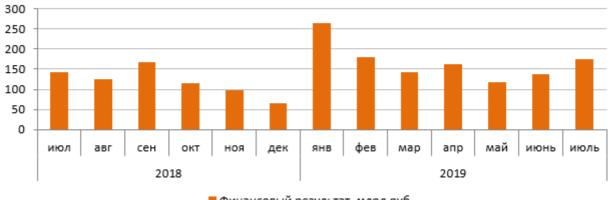
кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Вид деятельности	Сальдированный результат в I п/г 2019 г., млрд руб.	l n/r 2019 r. / l n/r 2018 r.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+145,2	+5,0%
Добыча полезных ископаемых	+1 965,8	-11,2%
Обрабатывающие производства	+2 318,0	+22,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+477,6	+23,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+427,7	+27,0%
Водоснабжение	+15,3	+14,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 613,0	+2,1%
Строительство	+58,8	> в 2,2 раза
Транспортировка и хранение	+546,8	+59,6%
Информация и связь	+201,3	+9,0%

По итогам первого полугодия 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «Строительство» (сальдированный раза), «Транспортировка результат 2,2 хранение» (рост 59,6%), «Производство, передача и распределение электроэнергии»(+27,0%), также «Обрабатывающие производства» (+22%). При этом снижение положительного финансового результата сальдированного показал сегмент «Добыча ископаемых» (-11,2%).

Прибыль банковского сектора после 138 млрд руб. в июне составила 173 млрд руб. по итогам июля. При этом прибыль Сбербанка за июль составила 75,5 млрд руб. В июле прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 142 млрд руб. По итогам января-июля 2019 года прибыль российских банков составила 1,18 трлн руб. по сравнению с прибылью в 776 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за семь месяцев 2019 года составила 519,7 млрд руб.

## Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Финансовый результат, млрд руб.

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и

земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв м. с каластровым номером 63:01:0637006:249

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Что касается прочих показателей банковского сектора в июле, то объем его активов увеличился на 1,2% до 93,6 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** не претерпел значительных изменений, в то время как объем **розничного кредитования** вырос на 198 млрд руб. (+1,2%). Таким образом, по состоянию на 1 августа 2019 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 50 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне приближения инфляции к целевому уровню 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о динамике потребительских цен в августе, следует отметить, что на протяжении двух недель была зафиксирована дефляция в размере 0,1%, в другие две недели цены не менялись. По итогам августа цены снизились на 0,2%. С начала года рост цен составил 2,4%, при этом в годовом выражении, по состоянию на 1 сентября инфляция замедлилась до 4,3% после 4,6% месяцем ранее.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

Месяц	2018	2019
Май	0,4%	0,3%
Июнь	0,5%	0,0%
Июль	0,3%	0,2%
Август	0,0%	-0,2%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен — динамика обменного курса рубля. В августе среднее значение курса доллара выросло до 65,6 руб. после 63,2 руб. за доллар месяцем ранее. К концу августа курс доллара составил 66,5 руб.

#### Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'19	64,7	65,1	64,8
Июнь'19	65,1	63,1	64,2
Июль'19	63,1	63,4	63,2
Август'19	63,4	66,5	65,6

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам I п/г 2019 года составил 202,1 млрд долл. (-3,9%). В то же время товарный импорт составил 117,3 млрд долл. (-2,9%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде сложилось на уровне 84,8 млрд долл. (-5,3%).

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 6 — АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и

земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Экспорт, % к соотв. периоду пред. года



Как можно видеть, в последние несколько месяцев динамика экспорта и импорта товаров демонстрирует снижение в годовом выражении. При этом, начиная с апреля текущего года, экспорт и импорт менялись сонаправленно: в мае усилилась отрицательная динамика показателей, в то время как в июне фиксировалось некоторое восстановление как товарного экспорта, так и товарного импорта. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

#### Экспорт и импорт важнейших товаров в І п/г 2019 г.

	Млрд долл.	I n/r 2019 /
Показатель	США	I π/r 2018, %
Экспорт, в т. ч.	202,1	-3,9
Топливно-энергетические товары	133,0	-2,6
Металлы и изделия из них	19,4	-12,4
в т. ч. цветные металлы	7,5	+4,0
Машины, оборудование и транспортные средства	11,7	-6,8
Продукция химической промышленности, в т. ч.	12,9	-3,4
калийные удобрения	1,0	+0,9
азотные удобрения	1,4	+7,8
Продовольственные товары и с/х сырье	10,6	-6,0
Импорт, в т. ч.	117,3	-2,9
Машины, оборудование, транспортные средства	51,7	-4,5
Продовольственные товары и с/х сырье	14,7	-2,5
Продукция химической промышленности	21,5	-0,6

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика как экспорта, так и импорта важнейших товаров оказалась преимущественно отрицательной. Можно выделить

Сальдо внешней торговли, млрд долл. (пр.шк.)

Импорт, % к соотв. периоду пред. года

Отчет об оценке №800-105-08-1019

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, Глава 6

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей Объект оценки: площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и

земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

лишь увеличение экспорта азотных удобрений на 7,8% при общем сокращении изделий из них на 12,4%. Кроме того, экспорт цветных экспорта металлов металлов увеличился на 4%, при этом в целом вывоз металлов и изделий из них сократился на 12,4%. Заметим, что снижение экспорта металлов показало самую сильную отрицательную динамику из всех представленных Росстатом «важнейших экспорт машин, оборудования товаров». остальном, транспортных средств сократился на 6,8%, топливно-энергетических товаров – потерял 2,6%. Что касается импорта, то здесь наиболее сильное снижение показал оборудования и транспортных средств (-4,5%).

Опережающее сокращение экспорта над импортом привело, в частности, к уменьшению положительного сальдо платежного баланса по итогам января-июля 2019 года. Этот и другие ключевые агрегаты платежного баланса по итогам семи месяцев были опубликованы в первой половине августа. Они представлены в следующей таблице:

Показатель	Январь-июль 2018	Январь-июль 2019	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	56,5	51,4	-9,0%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	17,4	28,0	+60,9%
Изменение золотовалютных резервов ЦБ (без учета переоценки), млрд долл.	+32,5	+43,1	+32,6%
	1.08.18	1.08.19	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	458,0	519,8	+13,5%
	1.07.18	1.07.19	
Объем внешнего долга, млрд долл.	490,8	482,4	-1,7%

По пояснениям Банка России, динамика сальдо счета текущих операций (-9%) определялась преимущественно состоянием торгового баланса страны. После роста положительного сальдо внешней торговли товарами в І квартале 2019 года, начиная с апреля, его величина складывалась на более низком уровне вследствие замедления темпов снижения импорта по сравнению с экспортом. Рост оттока капитала(+60,9%), в свою очередь, был вызван главным образом операциями банков, нарастивших иностранные активы. При этом темпы сокращения внешних обязательств банковского сектора остались на сопоставимом с прошлогодним периодом уровне. В результате операций ЦБ, международные резервы страны выросли с начала года на 43,1 млрд долл. В основном такая динамика была обусловлена приобретением валюты в рамках бюджетного правила, а также поступлением средств от размещения суверенных ценных бумаг.

#### Выводы:

Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в июле 2019 года составил 1,7% после 0,8% в июне;

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

• Промпроизводство в июле 2019 года в годовом выражении выросло на 2,8%, а по итогам семи месяцев 2019 года промышленное производство увеличилось на 2,6%;

- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в І полугодии 2019 года составил 8 трлн руб. по сравнению с 6,5 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,8 п.п. до 31,4%;
- Банковский сектор в июле заработал 173 млрд руб. прибыли. За семь месяцев 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,18 трлн руб. по сравнению с 776 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Потребительские цены в августе 2019 года снизились на 0,2%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция составила 4,3%;
- Среднее значение курса доллара США в августе 2019 года выросло до 65,6 руб. по сравнению с 63,2 руб. в июле на фоне снижения цен на нефть;
- Товарный экспорт по итогам января-июня 2019 года составил 202,1 млрд долл. (-3,9%), товарный импорт 117,3 млрд долл. (-2,9%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 84,8 млрд долл. (-5,3%);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-июля 2019 года сократилось на 9% до 51,4 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос на 60,9% и составил 28 млрд долл.

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika dannye za avgust 2019 goda/

Отчет об оценке №800-105-08-1019

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

Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

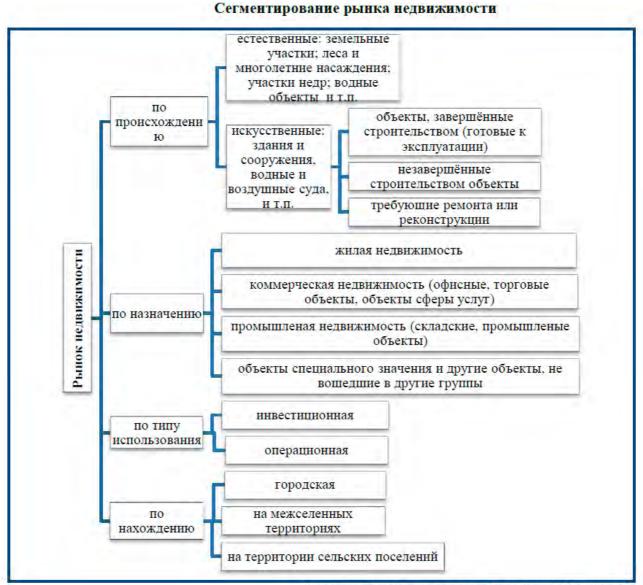
Объект оценки: площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и

земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 6.2. Определение сегмента рынка объектов оценки

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



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 6.3. Анализ рынка объекта оценки

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

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

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

Период проведения анализа: октябрь 2019 года.

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

№	Адрес	Район расположения	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. без НДС	Прямой источник
1	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	700 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_989012975
2	Самарская область, Самара, Октябрьский район, жилой комплекс Панорама	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	670 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_1775892321
3	Самарская область, Самара, Конноармейская ул., 17	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	19,00	300 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_19_m_1821323774
4	Самарская область, Самара, ул Конноармейская, 15/Л.Шмидта	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	380 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_800317666

2019 г., OOO «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 61

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

5	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Н	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	17,00	1 000 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_17_m_1778271428
6	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	14,00	700 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_14_m_1082721833
7	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	700 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_1778284652
8	Самарская область, Самара, ул. Мичурина, 128	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	850 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_1135927368
9	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	599 999,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_20_m_1387780866
10	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	530 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_1631356201
11	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_15_m_42655911
12	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	500 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_20_m_1782708696
13	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	550 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_627038216
14	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238A	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	675 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_20_m_1223537556
15	Самарская область, Самара, 5- я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	400 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_20_m_1801511962
16	Самарская область, Самара, Солнечная ул., 18	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	420 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_1228846312

2019 Г., OOO «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 62

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

17	Самарская область, Самара, 5- я просека, 109	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_1043988798
18	Самарская область, Самара, пр-т Карла Маркса, 200	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	610 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_20_m_1354036481
19	Самарская область, Самара, 6- я просека, 163	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	22,00	310 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_22_m_1702708089
20	Самарская область, Самара, 6- я просека, 163	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_1821631753
21	Самарская область, Самара, ул. Георгия Димитрова, 14	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_1692057735
22	Самарская область, Самара, ул. Георгия Димитрова, 14	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	390 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_1764256042
23	Самарская область, Самара, ул. Стара Загора, 156	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	480 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_1806580347
24	Самарская область, Самара, ул. Стара Загора, 142Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	600 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_60894248
25	Самарская область, Самара, ул Конноармейская, 15/Л.Шмидта	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	380 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_800317666
26	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	330 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_18_m_1366249619
27	Самарская область, Самара, 5- я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	25,00	445 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_25_m_771913903
28	Самарская область, Самара, 5- я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	29,00	650 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_29_m_1093884440
29	Самарская область, Самара, 5- я просека, 109	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	450 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_1043988798

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Ī	30	Самарская область, Самара,	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в	18,00	500 000,00	https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino
		ул. Советской Армии, 238А		подземном паркинге			mesta/mashinomesto_18_m_1783478234

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

Наименование показателя	Показатель
Количество предложений в выборке	30,00
Стоимость предложений, руб.	15 919 999,00
Средняя стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	530 666,63
Средняя площадь одного машиноместа, кв.м.	18,97
Максимальная стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	1 000 000,00
Минимальная стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	310 000,00

Источник: проведенный Оценщиком анализ

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

Средняя стоимость предложения по продаже машиноместа в подземном паркинге в районе расположения объекта оценки составляет 530 600,00 руб. за машиноместо. Максимальное значение стоимости составляет 1 000 000 руб. за машиноместо, минимальное значение стоимости составляет 310 000 руб. за машиноместо.

Источник: проведенный Оценщиком анализ

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

№800-105-08-1019 Отчет об оценке

> АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, Глава 6

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей Объект оценки: площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и

земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов для сегмента рынка объекта оценки представлена в следующей ниже таблице.

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru
2	Описание	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, 6-я просека, 135	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238A	Самарская область, Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самарская область, Самара, 5 просека 97 Б	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	Самарская область, Самара, Октябрьский район, жилой комплекс Панорама	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
8	Стоимость, руб.	600 000,00	500 000,00	530 000,00	550 000,00	450 000,00	670 000,00	700 000,00
9	Площадь, кв.м.	20,00	18,00	18,00	26,00	18,00	18,00	18,00
10	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
11	Тип паркинга	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг
12	Функциональное назначение	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 66

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

13	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/sam ara/garazhi_i_mashinom esta/mashinomesto_20_ m_1770095904	https://www.avito.ru/ samara/garazhi_i_ma shinomesta/mashino mesto_18_m_178347 8234	https://www.avito.ru/sa mara/garazhi_i_mashin omesta/mashinomesto_ 18_m_1631356201	https://www.avito.ru/sa mara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_26 _m_1103198931	https://www.avito.ru/sa mara/garazhi_i_mashin omesta/mashinomesto_ 18_m_1821631753	https://www.avito.ru/sa mara/garazhi_i_mashin omesta/mashinomesto_ 18_m_1775892321	https://www.avito.ru/sa mara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_1 8_m_989012975
14	Является ли объект объектом- аналогом (причины, почему не является)	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах

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

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

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

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

На основании анализа фактических данных о ценах предложений продажи из сегмента рынка объекта оценки представленного выше, можно заключить что диапазон цен предложений на продажу составляет от 450 000,00 руб. до 700 000,00 руб. за машиноместо.

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

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

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

Оценщиком не рассматривался вариант реконструкции (переоборудования) объектов недвижимости в современные торговые или офисные помещения, поскольку подобного

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

рода действия противоречат Правилам проживания и Положению об обеспечении охраны и контрольно-пропускного режима на территории.

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 8

МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 8. МЕТОДОЛОГИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

## РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

#### 8.1. Общие понятия и определения

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

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

Полное право собственности

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:063/006:2/9 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Имущество (активы)

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

Недвижимое имущество

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

Движимое имущество

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

Основные активы

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

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

Цена

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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

оценки.)

Стоимость

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

Затратный подход

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Физический износ (обесценение)

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

Функциональное устаревание (обесценение)

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

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

Устранимое обесценение износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его

ОКБС ®	Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
	Отчет об оценке	<b>№</b> 800-105-08-1019
	Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
	Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249
Неустранимое обесценение	(Международнизнос или уст устранение ко поскольку тре- полезности и с	не меньше затрат не устранение износа. ные стандарты оценки). гаревание, которые не могут быть устранены либо оторых не является экономически оправданным, буемые затраты превосходят ожидаемое увеличение стоимости рассматриваемого объекта собственности. ные стандарты оценки).

### 8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

### 8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

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

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

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 13 - 14  $\Phi$ CO N2 1).

### 8.2.2. Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

### Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

• цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);

- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

OKEC®

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

### Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

### 8.2.3. Затратный подход

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 8 МЕТОЛОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕЛЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

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

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

Страница 79

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

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

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

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

OKEC®

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 8 МЕТОЛОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕЛЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

• выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

• скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

• согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

### 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$\nu = \frac{S_n}{\overline{X}}$$
, 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>4</sup>.

2019 г., ООО «ОКБС»©

WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03

<sup>&</sup>lt;sup>4</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.

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

### 9.1. Объекты-аналоги

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru
2	Описание	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, 6-я просека, 135	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238A	Самарская область, Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самарская область, Самара, 5 просека 97 Б	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	Самарская область, Самара, Октябрьский район, жилой комплекс Панорама	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
8	Стоимость, руб.	600 000,00	500 000,00	530 000,00	550 000,00	450 000,00	670 000,00	700 000,00
9	Площадь, кв.м.	20,00	18,00	18,00	26,00	18,00	18,00	18,00
10	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
11	Тип паркинга	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг
12	Функциональное назначение	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо
13	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/sam ara/garazhi_i_mashinom esta/mashinomesto_20_ m_1770095904	https://www.avito.ru/ samara/garazhi_i_ma shinomesta/mashino mesto_18_m_178347 8234	https://www.avito.ru/sa mara/garazhi_i_mashin omesta/mashinomesto_ 18_m_1631356201	https://www.avito.ru/sa mara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_26 _m_1103198931	https://www.avito.ru/sa mara/garazhi_i_mashin omesta/mashinomesto_ 18_m_1821631753	https://www.avito.ru/sa mara/garazhi_i_mashin omesta/mashinomesto_ 18_m_1775892321	https://www.avito.ru/sa mara/garazhi_i_mashino mesta/mashinomesto_1 8_m_989012975

2019 Г., OOO «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 83

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

\*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-странии 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).

2019 г., ООО «ОКБС»© www.оквs.ru (+7 499) 502-82-03 Страница 84

84

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

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

Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов 13

Класс объектов	AKTI	ивный рын	lok 1							
	Среднее	интервал								
Цены предложений жилых домов										
1. Дачи	9,7%	8,9%	10,6%							
2. Дома	0,100	7,9%	9,0%							
3. Таунхаусы	8,2%	7,7%	8,8%							
4. Коттеджи	8.9%	8.3%	9.5%							

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

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

2019 Г., OOO «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

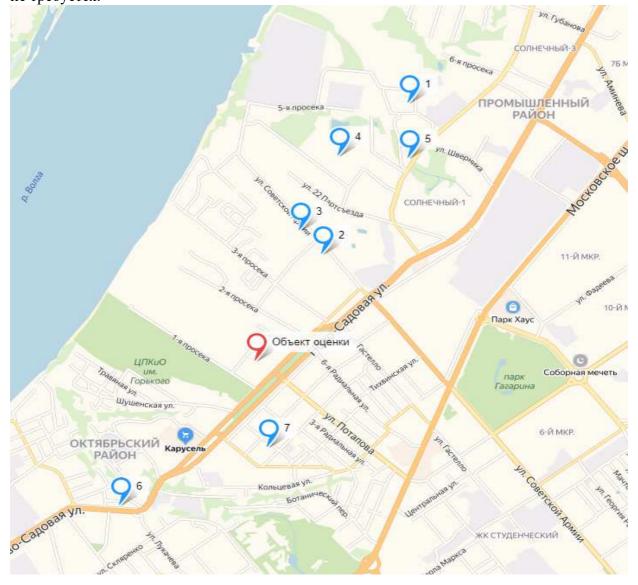
площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

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

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



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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	Самарская область, Самара, 6-я просека, 135	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238A	Самарская область, Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самарская область, Самара, 5 просека 97 Б	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	Самарская область, Самара, Октябрьский район, жилой комплекс Панорама	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
2	Цена предложения по объявлению, руб.		600 000	500 000	530 000	550 000	450 000	670 000	700 000
4	Цена предложения по объявлению, руб		600 000,0	500 000,0	530 000,0	550 000,0	450 000,0	670 000,0	700 000,0
5	Среднее значение, руб./мм		571 428,6						
	Коэффициент вариации		15,83%						
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		600 000,0	500 000,0	530 000,0	550 000,0	450 000,0	670 000,0	700 000,0
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
	Корректировка ед. цены		-49 200,0	-41 000,0	-43 460,0	-45 100,0	-36 900,0	-54 940,0	-57 400,0
	Скорректированная ед. цена		550 800,0	459 000,0	486 540,0	504 900,0	413 100,0	615 060,0	642 600,0

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 87

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		550 800,0	459 000,0	486 540,0	504 900,0	413 100,0	615 060,0	642 600,0
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		550 800,0	459 000,0	486 540,0	504 900,0	413 100,0	615 060,0	642 600,0
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	Самарская область, Самара, 6-я просека, 135	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238A	Самарская область, Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самарская область, Самара, 5 просека 97 Б	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	Самарская область, Самара, Октябрьский район, жилой комплекс Панорама	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		550 800,0	459 000,0	486 540,0	504 900,0	413 100,0	615 060,0	642 600,0
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		550 800,0	459 000,0	486 540,0	504 900,0	413 100,0	615 061,0	642 602,0
	Среднее значение, руб./мм		524 571,9						

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522.00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

12	Коэффициент вариации		15,83%						
13	Число внесенных корректировок	7,00	1	1	1	1	1	1	1
14	Абсолютная величина внесенных корректировок		-49 200,0	-41 000,0	-43 460,0	-45 100,0	-36 900,0	-54 939,0	-57 398,0
15	Относительная величина внесенных корректировок		-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%
		1,00	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143
		48,95	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993
16	Удельный вес	1,00	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143
17	Удельная стоимость		78 764,40	65 637,00	69 575,22	72 200,70	59 073,30	87 953,72	91 892,09
18	Скорректированная стоимость (Без НДС), руб./мм	525 096,4							

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

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

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

2019 Г., OOO «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03

Страница 89

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Количество машиномест	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость 1 машиноместа	Доля в праве	Доля в праве в %	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	58,00	34,362	525 096,40	34362/1998900	1,7190%	523 531,61
	Итого:							523 531,61

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279), расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 08 октября 2019 года составляет:

523 531,61 руб.

(Пятьсот двадцать три тысячи пятьсот тридцать один рубль 61 копейка)

OKEC®

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

> ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ Глава 9

> > ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

плошалью 1998.90 кв.м. с каластровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

### 9.5. Определение стоимости земельного участка.

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



Источник: ttps://pkk5.rosreestr.ru

Страница 91 91

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

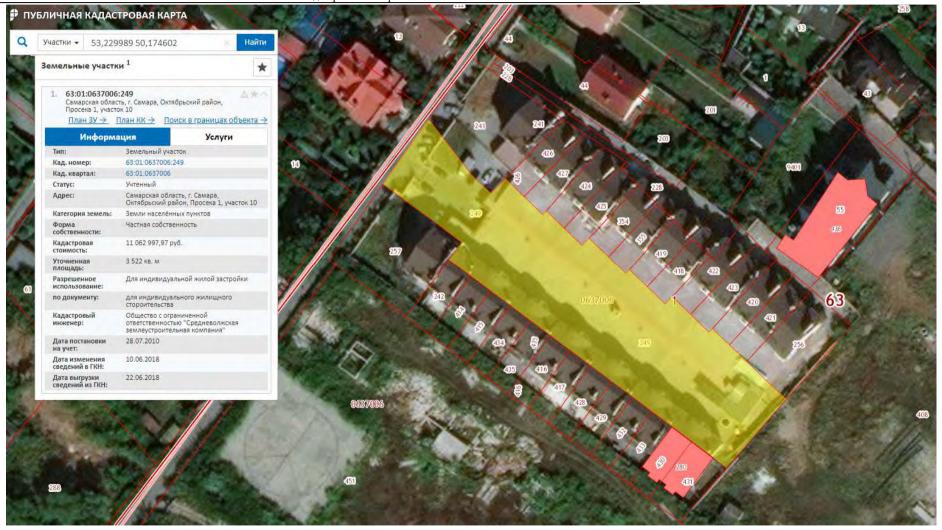
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Источник: ttps://pkk5.rosreestr.ru

2019 г., ООО «ОКБС»© WWW.ОКВS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 92

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕЛЕЛЕНИЕ СПРАВЕЛЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

Учитывая вышеизложенное и ввиду наличия существенных ограничений по использованию объектов оценки, в том числе невозможностью использования в коммерческих целях:

№п/ п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Категория	Разрешенное использование
1	63:01:0637006:249	3522	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	11 062 997,97	Земли населённых пунктов	Для индивидуально й жилой застройки
	ИТОГО	3 522,00		11 062 997,97		

Оценщик сделал специальное допущение, что убытки, приходящиеся на особенности фактического использования оцениваемых объектов недвижимости сопоставимы с убытками от публичного сервитута.

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕЛЕЛЕНИЕ СПРАВЕЛЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

2019 Г., OOO «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 94

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

подходом

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

2019 г., OOO «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 95

OKEC®

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 9 ОПРЕЛЕЛЕНИЕ СПРАВЕЛЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ

ПОДХОДОМ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Итого	400,00%	
Количество факторов	4	
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки	100,00%	

Источник информации: расчет Оценщика

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

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

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

2019 Г., OOO «ОКБС»© WWW.ОКВS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 96

OKEC®

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей плошалью 3522.00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

### 10.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 10.1.Границы интервала

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

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

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая оцениваема я площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Bec	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Bec	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Bec	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	34,362	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	не применялся, обоснованный отказ	0,00	523 531,61	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	524 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	60,545	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00
	Итого:									525 000,00

2019 Г., ООО «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 97

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 10

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Объект оценки:

Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и

земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С, на 08 октября 2019 года без НДС округленно составляет:

525 000,00 (Пятьсот двадцать пять тысяч рублей ноль копеек)

Оценщик

Генеральный директор ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./

рилатов В.Д./

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

### 10.2.Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	34362/1998900	34,362	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	524 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	60545/3522070	60,545	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	1 000,00
	Итого:					525 000,00

2019 г., OOO «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03 Страница 99

OKEC ®

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019

Глава 11 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И

МАТЕРИАЛОВ.

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей

площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00

кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

# 11.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

### 11.1. Перечень методической литературы

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» Выпуск 108, июль 2019 года;
- Справочника оценщика недвижимости 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №24, 2019 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

2019 Γ., OOO «OKБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03

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

Отчет об оценке №800-105-08-1019 Глава 12 ДОКУМЕНТАЦИЯ

Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 34362/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 60545/3522070) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

### 12. ДОКУМЕНТАЦИЯ

2019 г., ООО «ОКБС»©

WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03



# МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

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

25.07.2019 № 07-05000 Mg Ha № 6/H OT 23.07.2019 Генеральному директору ООО «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000 ОКБС (ООО)

### ВЫПИСКА из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Врио начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

Ими Н.В. Щербакова

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



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

номер свидетельства 3294-19

дата выдачи

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

ИНН 772375339166

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 СТВ о

Генеральный директор НП «АРМО»

Е.В. Петровская





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

### **ВЫПИСКА**

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.05.2019 Nº42-05/19

		OOO "OKEC"
	(Φ.N.O. 3a	зявителя или полное наименование организации)
	Филотор Влодимир Линт	PHORNII.
о том, что	Филатов Владимир Дмит	(Ф.И.О. оценщика)
является член	ном Некоммерческого парт	нерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИІ	и РОССИЙСКИХ МАГИСТРО	В ОЦЕНКИ» и включен (a) в реестр оценщиков
26.05.2008 г.	за регистрационным N9	2 1334 ии членства в саморегулируемой организации оценщиков)
	()	A CONTRACTOR OF THE PROPERTY O
Право осуще	ствление оценочной деяте	льности не приостановлено
	(сведения о приост	ановлении права осуществления оценочной деятельности)
Наличие дисциплинарных взысканий (за		Нет
	(два) года) с указанием	
	рушение требований по нию информации и уплате	
	ва нарушения в отчетах	
(иные	запрошенные заинтересованным лицом	сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)
данные свед	ения предоставлены по сос	тоянию на 17.05.2019
Дата составле	ения выписки 17.05.2019	
		A CONTRACTOR A
2101010		AND THE TOP SAME T
Руководит	ель Департамента единого	реестра и контроля М.А. Власова
		POCCHINICALITY THE PORT OF THE
		A MONS
		The state of the s



### договор

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### № 433-059700/16

«21» сентября 2016

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

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

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

2. СТРАХОВШИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

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

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

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

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

Страхователь

Страховщик



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

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

#### 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

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

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

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

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

### 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

#### 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

### 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

2

11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

Страхователь

Страховщик



(ЛИМИТ **ОТВЕТСТВЕННОСТИ** СТРАХОВЩИКА):

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

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франциза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

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

либо правовых последствий для его сторон.

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

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

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ договора:

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

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

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

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

Страхователь

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

	ощие координаты указ	ваны в реквизитах сторон.
ОТ Страхователя:  От Страхователя:  Тенеральный опректор видения В.Д., действующий на	основании Устава).	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»  От Страховщика: (Начальник Отвела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., обиствующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.). 32
Станования	3	Страховщик



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Филатов Владимир Дмитриевич

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

Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

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

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).

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

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

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

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

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

ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОЛ СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

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

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

8. CTPAXOBOE возмещение: 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10,4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВШИКА:

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

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франциза не установлена

11. СТРАХОВАЯ премия:

11.1. 100.000,- (Сто тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сраки:

Страхователь

Страховщик

108



No 31

- заведующий секторо

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

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

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

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

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриев

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Заместитель начальника/отделя

Верховский А.В., действующий на основании Прверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г

2

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

N<sub>0</sub> 002174-1

<sub>«</sub> 19 <sub>»</sub> января

2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

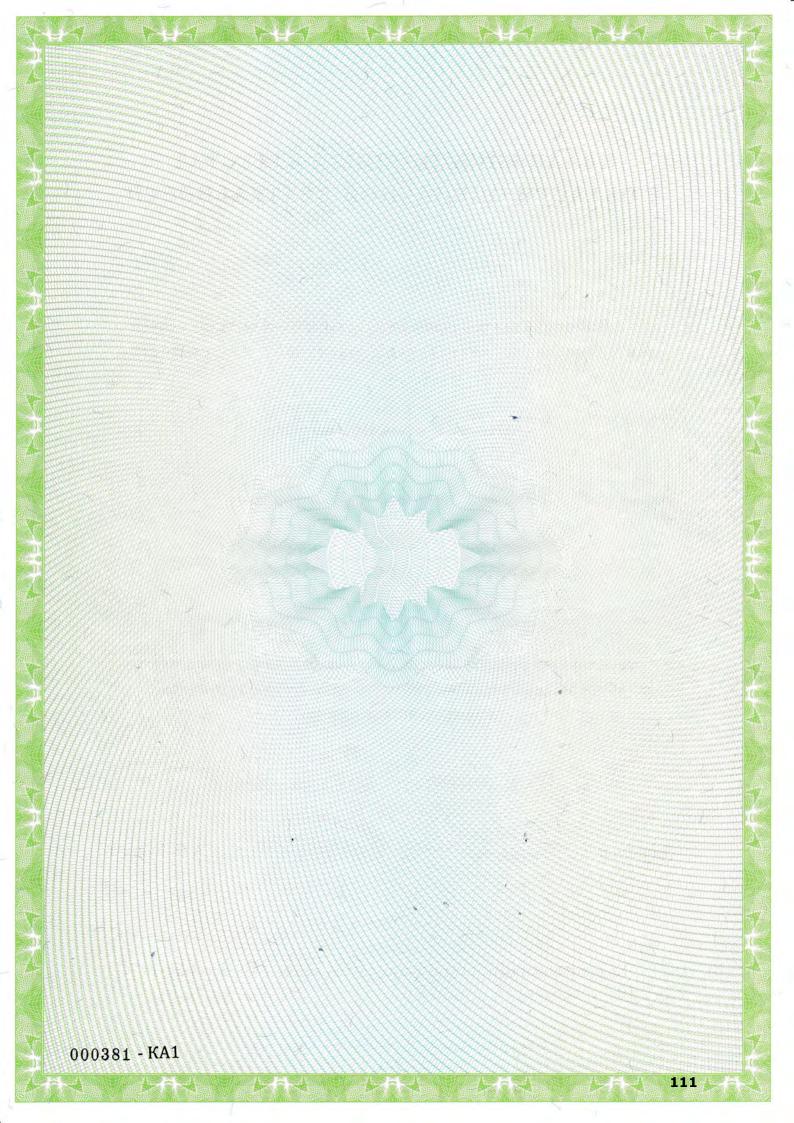
от « 19 » января

20 18 <sub>r. №</sub> 42

Директор

А.С. Бункин

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



## квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

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

« 26 <sub>»</sub> марта

20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 26 <sub>»</sub> марта

20 18 <sub>г. №</sub> 56

Директор

А.С. Бункин

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



## квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

N<sub>☉</sub> 015307-2

20 18 r.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

 $_{\rm ot\ «}$  19  $_{\rm w}$  октября  $_{20}$  18  $_{\rm r.\ N_{\rm o}}$  93

Директор

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



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	0K			
		(вид объекта н	(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела 1	ta <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 № 9	17.09.2019 Nº 99/2019/284461943			
Кадастровый номер:	.d.		63:01:0637006:249	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006
Дата присвоения кадастрового номера:	28.07.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
Площадь:	3522 +/- 21кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	11062997.97
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:223
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

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

Земельный участок			
	ю гия)	(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284461943			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного стороительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
	(вид объекта н	(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 No 99/2019/284461943			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 63:01:0637006:414, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:419, 63:01:0637006:420, 63:01:0637006:421, 63:01:0637006:422, 63:01:0637006:423, 63:01:0637006:424, 63:01:0637006:425, 63:01:0637006:426, 63:01:0637006:421, 63:01:0637006:428, 63:01:0637006:433, 63:01:0637006:431, 63:01:0637006:432, 63:01:0637006:433, 63:01:0637006:435. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	M.II.	

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

Земельный участок			
	(вид объекта недвижниости)	едвижимости)	
Лист № Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284461943			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Лашкин Александр Сергеевич	низ
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, N 8247/352207	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-767 от 28.12.2010, 8247/352207
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бъекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2. Стерляхина Вера Николаевна	вна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. <u>Долевая собственность, N</u> 8247/352207	2.2. Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-808 от 28.12.2010, 8247/352207
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	увекта недвижимости:	не зарегистрировано	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Зем	ельны	Земельный участок				
			(вид объекта недвижимости)	вижимост		
Лист №	T No		Всего листов раздела 2: Вс	сего р	Всего разделов: Всего листов выписки:	и:
17.(	17.09.2019	9 Nº 99/2019/284461943				
Кад	астров	Кадастровый номер:	63	3:01:(	63:01:0637006:249	
1. П	[paBoo	1. Правообладатель (правообладатели):	;;	1.3.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"	паевого ентный"
2. B	'ид, но	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	регистрации права:	2.3.	Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013, 60545/3522070	-344 or 24.07.2013,
3.0	трани	3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бъекта недвижимости:			
<u>ω</u>	3.3.1. вид:	ид:		Про	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление	юе управление
	Д Д	дата государственной регистрации:	зации:	01.0	01.03.2016	
	<u> </u>	номер государственной регистрации:	:трации:	9-69	63-63-01/572/2013-344	
	5 8	срок, на который установлено ограничение пробъекта недвижимости:	о ограничение прав и обременение	c 24.	с 24.06.2009 до 01.06.2024	
	E %	лицо, в пользу которого устан объекта недвижимости:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	O611 IIPC	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	равляющая компания
	Ō	основание государственной регистрации:	оеги страции:	Дот Дот Дот Дове (05.1) Пра в рес дони Изм Закр Закр Закр Закр Закр Закр Закр Закр Закр Закр Закр Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Об.0 Изм Закр Об.0 Об.0 Изм Закр Об.0 Об.0 Изм Закр Об.0 Об.0 Изм Закр Об.0 Об.0 Изм Закр Об.0 Об.0 Изм Закр Об.0 Об.0 Изм Закр Об.0 Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Об.0 Изм Закр Закр Закр Закр Закр Закр Закр Закр Закр Об.0 Об.0 Изм Закр Закр Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр Об.0 Изм Закр	Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;  Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в ресстре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;  Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15;  Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-15;  Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4;  Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;  Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 3арегистрированные федеральной службой по финансовым рынкам от 5.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-1;	ностей по договору ным фондом от аевым инвестиционным зованные ФСФР России внениями и ерительного управления ным "Первый Рентный", йской Федерации рительного управления грвый Рентный" нансовым рынкам от нансовым рынкам от нансовым рынкам от нансовым рынкам от
				Изм	Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления	оительного управления

	Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"
	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9;
	Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления
	Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"
	зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в пеестре за № 1448-94199611-12:
	Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления
	Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"
	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от
	19.10.2010r. B peecrpe 3a Nº 1448-94199611-7;
	Изменения ле 8 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестилионным фондом вентным "Певвый Рентный"
	зарегистрированные Фелеральной службой по финансовым рынкам от
	28.04.2011r. в ресстре за № 1448-94199611-8;
	Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления
	Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"
	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от
	00.10.20071. B peccipe 3d 3/2 1440-74177011-2,
	Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления
	Закрытым инвестиционным фондом рентным ттервыи гентным
	заретистрированные Федеральнои службои по финансовым рынкам от 29 11 2012 г. в рестре за № 1448-94199611-11:
	$V_{3}$ менения № 10 коловые вносятся в правила доверительного управления
	Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"
	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от
	27.09.2012r. B peectpe 3a No 1448-94199611-10;
	Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления
	Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"
	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от
	10.00.20101. B peccipe 34 Mg 1440-74137011-0,
	изменения ут 14 которые впосятся в правила доверительного управиления (Закрытым инвестилионным фондом рентики)
	зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от
	14.11.2015r. в peecrpe за № 1448-94199611-14;
	Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления
	Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"
	зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Воскресенский Сергей Модестович
2. Вил. номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-586 от 04.09.2014,
	16494/352207
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

	фамилия
ФГИС ЕГРН	инициалы,
	подпись
Государственный регистратор	полное наименование должности

Земельный участок			
	(вид объект	(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284461943			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	

	. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Мурзова Елена Васильевна
(1	. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 от 29.05.2015, 24218/352207
(4)	3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
	подпись
Государственный регистратор	полное наименование должности

3e	мельнь	Земельный участок			
			(вид объекта недвижимости)	кимости)	
Ли	Лист №		Всего листов раздела <u>2</u> : Вс	Всего разделов: Всего листов выписки: _	
17	17.09.2019	19 Ne 99/2019/284461943			
Ka,	дастро	Кадастровый номер:	8	63:01:0637006:249	
-:	Право	Правообладатель (правообладатели):	:(	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого пивестиционного фонда недвижимость"	ого нк-недвижимость"
5.	Вид, Е	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	регистрации права:	2.6. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015, 266398/352207	:015-8446/3 or
	Огран	Ограничение прав и обременение объекта недвижи	бъекта недвижимости:		
		вид:		Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление	правление
		дата государственной регистрации:	зации:	02.03.2016	
		номер государственной регистрации:	трации:	63-63-01/314/2014-474	
		срок, на который установлено ограничение п объекта недвижимости:	о ограничение прав и обременение	до 01.03.2025	
	_	лицо, в пользу которого устанобъекта недвижимости:	новлено ограничение прав и обременение	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания объекта недвижимости:	яющая компания
<del>ن</del>	3.6.1.	основание государственной регистрации:	егистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 16.03.2010г. №1756-94199479; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 17.12.2015г.; Изменения и дополнения №4 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 №20151105/ПН; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 №20151105/ПН; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 28.09.2010г.; Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 22.06.2010 г.№1756-94199479-1; Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 27.09.2011г.	м инвестиционным арегистрированные 3.2010г. №1756-го управления чости "Первобанк-го управления чости "Первобанкото то управления чости "Первобанкото управления
<u>.</u> .	Правс	Правообладатель (правообладатели):	0):	1.7. Тарасов Владислав Юрьевич	
5.	Вид, в	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	регистрации права:	2.7. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 от 16.09.2016, 16494/352207	:016-2772/2 от
33	Огран	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бъекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1.	Правс	Правообладатель (правообладатели):	(1):	1.8. Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН:	ік", ИНН:

		7744000912
.5	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016, 60545/3522070
33	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
S.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
9	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
∞.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, 10. ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, 11. прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

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

эемельный участок	(вип.	(вип объектя непвижимости)	
		<u> </u>	<u></u>
лист № Раздела <u>з</u>	Всего листов раздела 3:	всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284461943			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	
План (чертеж, схема) земельного участка	стка		
	63:01:0837008:248	7006:249	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	M.II.	

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

Земельный участок			
	(вид объекта	вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284461943			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	

Сведени	ія о характерных т	Сведения о характерных точках границы земельного	ельного участка	
Система Зона №	Система координат: МСК-63 Зона №	-63		
Номер	Koop	Координаты	итулитуви в принешие випелиц	Средняя квадратическая погрешность определения
точки	×	Y	CHROATING SANDOLISIONIA NA MOCHOCHA	координая ларактерных точки раниц эсменного участка, м
-	2	3	4	\$
-	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391515.59	1376296.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	391510.48	1376301.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	391514.8	1376306.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	391504.48	1376317.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391505.59	1376318.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391495.61	1376328.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	391497.75	1376330.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391487.55	1376341.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391488.64	1376342.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391478.71	1376353.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391480.87	1376355.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391470.67	1376366.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391471.72	1376367.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391462.24	1376377.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Всего листов выписки: 63:01:0637006:249 Всего разделов: (вид объекта недвижимости) Всего листов раздела 3.2: № 99/2019/284461943 Раздела 3.2 Земельный участок Кадастровый номер: 17.09.2019 Лист №\_

Сведени	я о характерных т	Сведения о характерных точках границы земельного участка	льного участка	
Система Зона №	Система координат: МСК-63 Зона №	-63		
Номер	Koop	Координаты	Описацие закъеппеция на местиости	Средняя квадратическая погрешность определения
ТОЧКИ	×	Y	Chreathe Sanpenstein na Meethoeth	Noopganat Aapant Chara to
1	2	3	4	5
16	391456.8	1376383.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391451.31	1376389.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391430.77	1376372.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391434.3	1376367.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391442.76	1376356.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391451.24	1376344.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391460.21	1376331.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	391468.88	1376319.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	391477.47	1376308.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	391485.9	1376296.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	391490.72	1376289.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	391495.9	1376293.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	391500.57	1376286.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	391512.68	1376269.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	ШМ	

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

Земельный участок			
	(вид объекта	(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284461943			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	

План (чертеж, схема) части земельного участка	участка Учетный номер части: <u>63:01:0637006:249/1</u>	1
	63:01:0837008:249/1	
	,	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	M.II.	

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

Земельный участок			
	до пия)	(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела 4.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284461943	8		
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2015

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

Земельн	Земельный участок				
				(вид объекта недвижимости)	
Лист №			Всего листов раздела 4.2	<u>2: Всего разделов:</u>	Всего листов выписки:
17.09.2019	8	99/2019/284461943			
Кадастрс	Кадастровый номер:			63:01:0637006:249	249
Сведени	я о характерных т	эчках грани	Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка	ного участка	
Учетный	Учетный номер части: 1				
Система Зона №	Система координат: МСК-63 Зона №	63			
Номер	Коорди	Координаты, м	Описа	Описание закрепления (	Средняя квадратическая погрешность определения координат
ТОЧКИ	×	Y	Ħ	на местности	характерных точек границы части земельного участка, м
1	2	æ		4	5
1	391531.97	1376283.08		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391515.59	1376296.19		данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	391510.48	1376301.77		данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	391514.8	1376306.04		данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	391504.48	1376317.14		данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391505.59	1376318.15		данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391495.61	1376328.83		данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	391497.75	1376330.83		данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391487.55	1376341.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391488.64	1376342.9		данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	391478.71	1376353.58		данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391480.87	1376355.62		данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391470.67	1376366.58		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391471.72	1376367.6		данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391462.24	1376377.84		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	391456.8	1376383.63		данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государс	Государственный регистратор	тор			ФГИС ЕГРН
	полное наименование должности	снование до	элжности	подпись	инициалы, фамилия
			-	МП	

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

Земельный участок			
	іні объект	(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284461943			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 1

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

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
	вид объекта недвижимости	имости	
Лист № Раздела <u>1</u> Всего листов раздела	здела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284483642			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:279	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 5-64611 (	(36:401:002:000228900)	Инвентарный номер: 5-64611 (36:401:002:000228900), Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:16
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	р-н Октябрьский, прос	ека. Первая, д. 10С
Площадь, м²:	1998.9		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Подземная автостоянка		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Монолитные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2009		
Кадастровая стоимость, руб.:	55369227.59		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	итс	подпись	инициалы, фамилия

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

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
	вид объекта недвижимости	мости	
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284483642			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:279	

T	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют.

Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817	й ответственно	ЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	ЭТИ	подпись	инициалы, фамилия

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

Здание			
тия	вид объекта недвижимости	имости	
Лист № Раздела <u>2</u> :		Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284483642			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:279	
1. Правообладатель (правообладатели):	11.1.	1.1. Лашкин Александр Сергеевич	ргеевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	<b>Толевая собственност</b>	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-762 от 28.12.2010, 468/19989
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не за	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	1.2. Стерляхина Вера Николаевна	лаевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	<b>Толевая собственност</b>	2.2. Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-797 от 28.12.2010, 468/19989
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не за	не зарегистрировано	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
	М.П.		

	вид объекта недвижимости	мости	
Лист № Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела $\frac{2}{1}$ :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284483642			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:279	

1.	Прав	Правообладатель (правообладатели):	1.3. $\phi c$	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.		Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. He	Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-342 от 24.07.2013, 34362/1998900
ж.	Огре	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.3.1	3.3.1. вид:	Довері	Доверительное управление, Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	01.03.2016	2016
		номер государственной регистрации:	63-63-	63-63-01/572/2013-342
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	c 24.06	с 24.06.2009 до 01.06.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общес ПРОМ	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
			довери Измен	доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления
			3акры 3ареги 19.05.2	Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первыи Рентныи" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13;
			Измен Закры	Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"
			зареги 29.11.2	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;
			Измен Закры	Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестипионным фонлом рентным "Первый Рентный".
			зареги в реест	зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15;
			Измен Закън	Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Заказтаты инвеститопиты фонтом вептиты "Паметий Вептитий"
			зареги	зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от
			03.07.2	03.07.2014r. B peecrpe 3a Ne 1448-94199611-12;
			Закры	изменения летто которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"
			зареги 27.09.2	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10;
			Измен Закры	Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестипионным фонлом рентным "Первый Рентный"
			зареги 04.08.3	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в ресстре за № 1448-94199611-9:
			Измен	Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления

адатели); венной регистрации права: нение объекта недвижимости:		
14,11,2015; procepte as & 1448,94199611-14.   14,11,2016; procepte as & 1448,94199611-14.   14,11,2018; procepte as & 1448,94199611-17.   14,11,2018; procepte		полное наименование должности
14.11.2015г. в ресстре за № 1448-94199611-14; Правила доверительного управления Закратим паевым инвестицион фондом регитеро. "Первый Рентый", заретистрированные ФСФР Роресстре за № 1448-9419611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнен Илменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управле Закрытым инвестиционным фондом рентиным "Первый Рентый" заретистрированные Фолеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в ресстре за № 1448-94199611-8; Именения № 6 которые вносятся в правила доверительного управле Закрытым инвестиционным фондом рентиным "Первый Рентый" заретистрированные Фолеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в ресстре за № 1448-94199611-6; Именения № 5 которые вносятся в правила доверительного управле Закрытым инвестиционным фондом рентиным "Первый Рентый" заретистрированные Фолеральной службой по финансовым рынкам 60.52.010г. в ресстре за № 1448-94199611-3; Именения № 5 которые вносятся в правила доверительного управле Закрытым инвестиционным фондом рентиным "Первый Рентый" заретистрированные Фолеральной службой по финансовым рынкам 2.0.3.2010г. в ресстре за № 1448-94199611-4; Именения № 2 которые вносятся в правила доверительного управле закрытым инвестиционным фондом рентиным "Первый Рентый" заретистрированные Фолеральной службой по финансовым рынкам 6.10.2009г. в ресстре за № 1448-94199611-1; Именения № 7 которые вносятся в правила доверительного управле закрытым инвестиционным фондом рентиным "Первый Рентый" заретистрированные Фолеральной службой по финансовым рынкам 2.0.08.2009г. в ресстре за № 1448-94199611-1.  14. Воскресенский Сергей Модестович  24. Долевая собетвенность, № 63-63-01/579/2014-585 от 04,09.2014, не заретистрированые	ФГИС ЕГРН	Государственный регистратор
14.11.2015т. в реестре за № 1448-94199611-14; Правила доверительного управления Закрыткам навестицион фондком регичето "Первый Рентный" зарегистрированные ФСФР Рорестре за № 1448-94199611 от 10.06.2000 с изменениями и дополнен Маменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управля Закрытым инвестиционным фондком рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;  Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управля Закрытым инвестиционным фондком рентным "Первый Рентный" зарегистрарованные Федеральной службой по финансовым рынкам 1.0.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;  Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управля Закрытым инвестиционным фондком рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 6.0.1.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;  Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управля зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 3.0.3.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;  Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управля зарегителрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 0.0.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4;  Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управля зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94196611-1;  Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управля зарегителрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94196611-1;  Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управля зарегителрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94196611-1;  Выменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управля зарегителрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за № 1448-9419661-1.	не зарегистрировано	3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	от 04.09.2014,	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:
International Control of the Control	1.4. Воскресенский Сергей Модестович	1. Правообладатель (правообладатели):
14.11.2015; g peccrp ea ab [1448.94] 90611-14.   Inhabatua aotespurcanion ynpatientui 3arpartau metenan innecertationimant dontytos permotor "Trapasi" Permisi" sapartau metenan innecertationimant processor as la 6448-941961 for 10.00.000 canosementantial dontytos permotor "Trapasia" Permisi" sapartau aotespurcanion ynpatientui appetutui para anticella permisia augustionima dougospatentosi permisia permisia permisia appetutui permisia permisia.	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1	
Правиль амерительного управления закрытым певеды инвестиционным фоциал дерестрея за № 1448-94199611-146.  Правиль амерительного управления закрытым певеды инвестиционным фоциал дерестрея за № 1448-9419611 от 10.0. СОДОю в гамениями и дополнениями; Изменения № 8 которые вносится в правила деверительного управления закрытым инвестиционным фоциал фензиловым рыпуам от 38-рытым инвестиционным фоциал фензиловым рыпуам от 10.08.2010 годувальной по финансовым рыпуам от 10.08.2010 годувальной по финансовым рыпуам от 10.08.2010 годувальной службой по финансовым рыпуам от 10.08.2010 годувальной службой по финансовым рыпуам от 10.08.2010 годувальной службой по финансовым рыпуам от 15.01.2010 годувальной службой по финансовым рынуам от 6.06.22010 годувальной службой по финансовым рынуам от 23.03.2010 годувальной службой по финансовым рынуам от 23.03.2010 годувальной службой по финансовым рынуам от 24.03.2010 годуральной службой по финансовым рынуам от 6.0.1209 годуральной службой по финансовым рынуам от 9.10.2001 годуральной службой годуральной годурального службой годурального годурального годура	изменения ме т которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	
14,11,20155; в ресстре за № 1448-94196011-14;  Правила соверительного управления Закратизм инвестиционным фонцую регитору управления и дополнениями;  Въменения № 8 которые вносятся в правила досерительного управления закратизм инвестиционным фонцую регитами "Первый Рецгизай" заретиторировивние Федеральной службой по финансовым рынкам от 28,442,2011; в ресстре за № 1448-9419601 гг.  Въменения № 6 которые вносятся в правила досерительного управления закратизм инвестиционным фонцую вретимам "Первый Рецгизай" заретиторировивние Федеральной службой по финансовым рынкам от 10,08,2010; в ресстре за № 1448-94196011-8;  Изменения № 3 которые вносятся в правила досерительного управления закратым инвестиционным фонцую регитыми "Первый Рецгизай" заретиторировившие Федеральной службой по финансовым рынкам от 15,012,010; в ресстре за № 1448-94196011-6;  Изменения № 5 которые вносятся в правила досерительного управления Закратым инвестиционным фонцую регитыми "Первый Рецгизай" заретитетрировившие Федеральной службой по финансовым рынкам от 60,05,2010; в ресстре за № 1448-94196011-5;  Изменения № 2 которые вносятся в правила досерительного управления Закратым инвестиционным фонцую регитыми "Первый Рецгизай" заретитетрировившие Федеральной службой по финансовым рынкам от 23,02,2010; в ресстре за № 1448-94196611-2;  Изменения № 2 которые вносятся в правила досерительного управления Закратым инвестиционным фонцую регитыми "Первый Рецгизай" заретитетрировившие Федеральной службой по финансовым рынкам от 66,02,001; в ресстре за № 1448-94196611-2;  Изменения № 2 которые вносятся в правила досерительного управления заретитетрировившие Федеральной службой по финансовым рынкам от 66,02,001; в ресстре за в развыша досерительного управления заретитетрировите Федеральной от 20,010; в ресстре за в развила досерительного управления заретительного управления за в менения за в развила досерительного заретительного заретительного за в менения за в развила досерительного за заретительного за в заретительного за в за за за за за за за за за з	зарегистрированные Федеральной служоой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;	
14.11.2015г. в ресстре за № 1448-94199611-14; Правила доерительного управления Заверьтым пасевым инвестиционным фондом регителого "Первый Ренгия", заретистрированные ФСФР России в ресстре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 8 которые изменениями и дополнениями; Маменения № 8 которые изостяся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом регитым" Тервый Регитый" заретистрированные Фсдеральной службой по финансовым рынкам от 10.8.0.4.0.011 г. в ресстре за № 1448-94199611-8; Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом регитым" Тервый Регитый" заретистрированные Фсдеральной службой по финансовым рынкам от 10.8.0.2.010 г. в ресстре за № 1448-94199611-3; Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом регитым "Первый Регитый" заретистрированные Фсдеральной службой по финансовым рынкам от 66.05.2.010 г. в ресстре за № 1448-94199611-3; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом регитым "Первый Регитый" заретистрированные Фсдеральной службой по финансовым рынкам от 2.0.3.2.010 г. в ресстре за № 1448-94199611-4; Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительногу правления закрытым инвестиционным фондом регитым "Первый Регитый" заретитый" заретитый заретитым" заретитым" заретитым" заретитым правеления № 2 которые вносятся в правила доверительного управления заретитрированные Фсдеральной службой по финансовым рынкам от 6.0.2.000 г. ресстре за № 1448-94199611-4;	Изменения ле / которые вносятся в правила доверительного управления   Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	
14.11.2015г. в ресстре за № 1448-94199611-14; Правила доверитност "Первый Релтивий", заретистрирования и достор ресстре за № 1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 82-1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 82-1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 82-1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями закрытым итвестиционным фондом рептами Тервый Рентивій" заретистрированиям Фолдом рептами "Первый Рентивій" закрытым итвестиционным фондом рептами "Первый Рентивій" закрытым итвестиционным фондом рентивми "Первый Рентивій" заретистрированные Фолдеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010 до вресстре за № 1448-94199611-3; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым итвестиционным фондом рентивми "Первый Рентивій" заретистрированные Фолдеральной службой по финансовым рынкам от 25.03.2010 до вресстре за № 1448-94199611-4; Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым итвестиционным фондом рентивми "Первый Рентивій" заретистрированные Фолдеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010 до вресстре за № 1448-94199611-4; Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым итвестиционным фондом рентивми "Первый Рентивій" заретистрированные Фолдеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010 до вресстре за № 1448-94199611-4;	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2;	
Правила доверительного управления Заратизми инвестиционным фонциол ретилот "Первый Рентый" заретистрирования доверительного управления дерестре за № 1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями. Изменения № 8 которые виосятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентиям "Первый Рентый" заретистрирования Федеральной службой по финансовым рынкам от 28,44.2011. в ресстре за № 1448-94199611.8; Именения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентиям "Первый Рентый" заретистрирования Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.20 (0). в ресстре за № 1448-94199611.4; Именения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентиям "Первый Рентый" заретистрирование Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.20 (0). в ресстре за № 1448-9419961.1; Именения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентиям "Первый Рентый" заретистрирование Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.20 (10). в ресстре за № 1448-9419961.1; Именения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления закрытым инвестиционным фондом рентиям "Первый Рентивій" заретистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.01 (10). в ресстре за № 1448-9419961.1;	Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	
14.11.2015л: в ресстре за № 1448-94199611-14;   Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный"; зарегистрированные ФСФР России в ресстре за № 1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные ФСерельной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011л: в ресстре за № 1448-94196611-8;  Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Фсерельной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в ресстре за № 1448-9419611-1.3;  Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Фсередальной службой по финансовым рынкам от 6.05.2010г. в ресстре за № 1448-9419611-1.3;  Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Фсередальной службой по финансовым рынкам от 6.05.2010г. в ресстре за № 1448-9419611-1.3;  Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Цервый Рентный" зарегитым инвестиционным фондом рентным "Цервый Рентный"	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4;	
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рестре за № 1448-94199611-14;  Правила доверительного "Первый Речтный" зарегистрированные ФСФР России в ресстре за № 1448-94199611 от 10.06 2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в ресстре за № 1448-94199611-8; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в ресстре за № 1448-94199611-3; Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в ресстре за № 1448-94199611-3; Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;	Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	
14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентиного "Первый Рентины", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениям и дополнениями; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентиный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8; Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентиный" Первый Рентиный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6; Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентиным "Первый Рентиный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3; Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентиным "Первый Рентиный"	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;	
14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентиного "Первый Рентивый" зарегистрированные ФСФР России в реестре за № 148-94199611 от 10.06.2009 с изменениями; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8; Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6; Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;	Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	
14.11.2015г. в ресстре за № 1448-94199611-14; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", заретистрированные ФСФР России в ресстре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" заретистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в ресстре за № 1448-94199611-8; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" заретистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в ресстре за № 1448-94199611-6; Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от   15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;	
14.11.2015г. в ресстре за № 1448-94199611-14; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в ресстре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в ресстре за № 1448-94199611-8; Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в ресстре за № 1448-94199611-6;	Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	
14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8; Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6;	
14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;	Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	
14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;	
14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;	Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	
14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным	фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;	
14.11.2015r. B peecrpe 3a No 1448-94199611-14;	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным	
зары истрированные центральным госсииской Федерации от	зарстистрированные центральным ванком госсинской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;	
Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"	

Hammer			
	вид объекта недвижимости	мости	
Лист № Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 Nº 99/2019/284483642			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:279	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Мурзова Елена Васильевна	евна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	5. Долевая собственность 137448/1998900	2.5. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 от 29.05.2015, 137448/1998900
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

3д	Здание		
		вид объекта недвижимости	жимости
Ль	Лист №		Всего разделов: Всего листов выписки:
1	17.09.2019	19 Nº 99/2019/284483642	
$ K_{\mathcal{E}} $	адастро	Кадастровый номер:	63:01:0637006:279
L			
Η:	Прав	Правообладатель (правообладатели):	1.6. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
2.		Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015, 1511928/1998900
	Огра	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		вид:	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	01.06.2015
		номер государственной регистрации:	63-63-01/314/2014-468
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.03.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", ИНН: 6316130695
ω.	3.6.1.		Договор купли-продажи от 02.04.2015; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 16.03.2010г. №1756- 94199479:
		основание госуларственной регистрации:	Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость"
			от 27.09.2011г.; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 28.09.2010г.;
			изменения и дополнения лет в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 22.06.2010 г.№1756-94199479-1
1.	Прав	Правообладатель (правообладатели):	1.7. Тарасов Владислав Юрьевич
2.		Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016, 936/19989
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Прав	Правообладатель (правообладатели):	1.8. Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
2.		Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016, 34362/1998900
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
δ.		Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют

9	6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
∞.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Внесение в ЕГРП записи о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом 20.01.2016 09:26, запись №63/001/701/2016-617.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, 10. ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

М.П.

подпись

полное наименование должности

Государственный регистратор

инициалы, фамилия

ФГИС ЕГРН



## Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -Федеральное бюро технической нивентаризации» (полное наименевание ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) Самарский филнал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" (наименование обособленного подразделения ОТИ) ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ Здание

(вид объекта учета)

	Подз	емная автостоянка
W	(1	наименование объекта учета)
	Адрес (местопо	ложенне) объекта учета:
Субъект Российской Федерации	Самарская облас	ГЬ
Район		
Муниципальное образование	ТИП	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	ТИЛ	просека
	наименование	Первая
Номер дома	10C	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	C	
Иное описание местоположения	Самарская облас	гь, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С

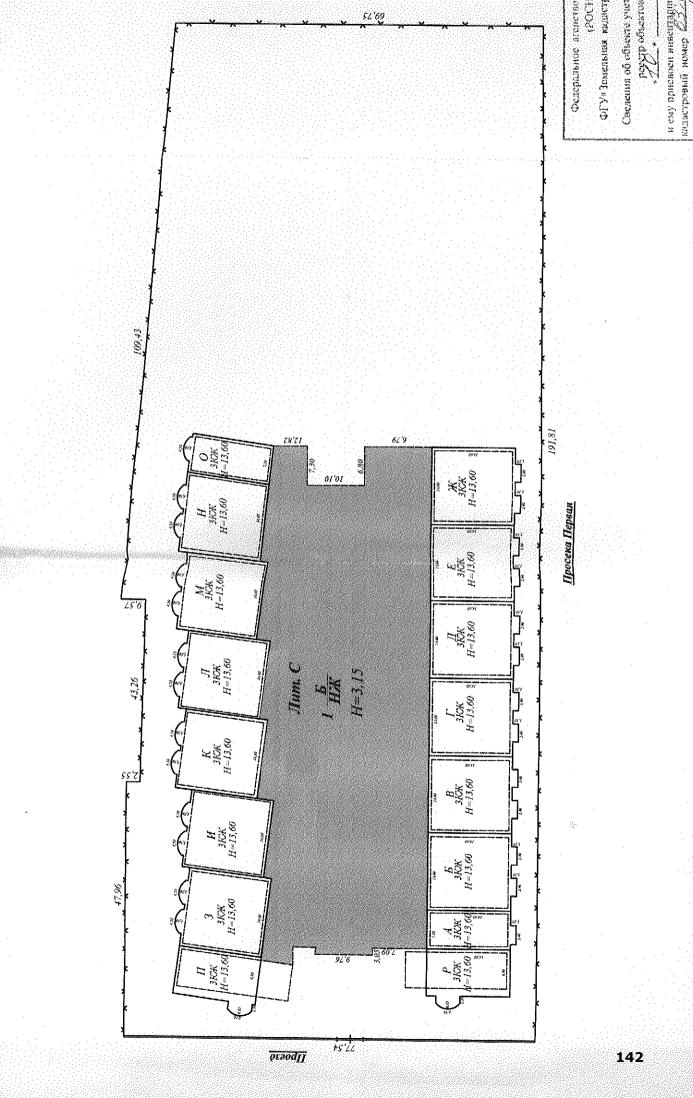
Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

Наименование учетного органа	ФГУ "ЗКП" по Самарской области
Инвентарный номер	16
Кадастровый номер	63-01:0634006:223:16
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	10.02.201.02

Входящий № 6545101	Illevee MUTSHUHA O.C.
Паснорт составлен по состоянию на « 14 »	декабря 2009 года
Заместитель главного инженера	Му Белоклоков С. В)
М.П.	(полимсь) (Фанция И.О.)



гор. Самара

Tpoce,a1

по ул.

район Октябрьский

Упиномочение прибу

## 2. Сведения о нринадлежности

Ne n/n	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внеснего запись	Подпись янца, внесшего запись
<u> </u>	2	3	4	5	6	7
<b>-</b>	•					
-	70.00					
-						
<b>-</b>		A CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR				
-						
					<u></u>	<u> </u>
					ļ	
						<b>-</b>
				ļ		
				<b> </b>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
				ļ		
			10000	<b></b>		
305043				1	1	

Гредъявлено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU 63301000-069э от28.12.2009г					1000				100		·		о учета ОК	
	Іредъявлено разрешен	ие на вв	од объег	cra в эк	сплуатаці	no re RU (	3301000	-0043 0	120.12.20	071		 		
		•												

## Архитектурно-планировочные и эксилуатационные показатели

Jivrepa	Серия и тип проекта	Год постройки	Год ввода в эксплуатацию	Год переоборудования (надстройки)	Год по капиталы (рекон	Общее количество этажей (в т.ч. подземных)	Пят застро м		- Число лестнии	Строительный объем, куб.м	Уборочная плошаль лестниц, кв.м	Уборочная площоль мест общего пользования, кв. м	4 Физический износ, %
	2	3	4	5	6	7	0	7	<u> </u>				3
Ċ		2009				1 (подвальный этаж)		<u></u>	<u> </u>	6517			

## Распределение илощади здания

			Жилыс	: помещ	ения:		Нежилые помещения					Помец пол	ения об њзовани	щего ія	Технические помещения		
Общая площаль здания, кв.м	Площадь застройки, кв.м	площадь квартир с учетом прочей* коэффициентом), кв.м	общая плошаль квартир**, кв.м	жилая площаь, кв.м	подсобная площадь, кв.м	прочая лощаль (без коэффициента), кв.м	плошаць с учетом прочей*	общая площаль**, кв.м	основная площаь, кв.м	вспомогательная площаль, кв.м	прочая лощаль (без коэффициента), кв. м	плошаць с учегом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая плошадь**, кв.м	прочая лопаль (без коэффициента), кв.м	площаль с учстом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая площадь**, кв.м	прочая лошаль (без коэффициента), хв.м
Ŏ	H	9	- 0 ×	*	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
5 866 6-	2136.7 N	- 3	4				6.8661	6'8661	1919.6	79.3					ведении у	/110FT9 WC	и язынног

## Распределение площади помещений здания с учетом права собственности

3. 1 denpeace		<u> </u>	***************************************						ий Існия,	
Вид права собственности	с учетом прочей* (с коэффициентом)	общаи**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	кроме того прочая (без коэффициента)	Площаль помещений общего пользования, кв.м	Плошадь помещений технического назначени хв.м	Самовольно переоборудованная площадь, кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8	l 9	10	<u> </u>

## Техническое описание здания и его нристроек 6.

Литера

Год постройки

2009

Группа капитальности

Год переоборуд-я

Назначение строения

Нежилое

Год кап, ремонта (реконструкции)

Общее количество

этажей (в т.н. подземных)

1 (подвальный этаже)

Процент готовности

Аналог

Гаражи на 20-30 автомобилей УПВС № 19: таб 66а

прочие работы	Хорошее	e: 100,0	1	93.75		0,0
	l					
			[,	<b>.</b> .		
			7			
ponviba						
ройства						
		-				
Jerhomeine						
		1 - 1 - 1				
Пентальног	Хорошее					
			<u> </u>		<u> </u>	
		16	lı .	16		
мин, плита, штукатурка	Хорошее, Хорошее		<del>                                     </del>			<del></del>
простая		<b> </b>	+		<b>-</b>	<del> </del>
	**7	3		<del>Ľ</del>	<del> </del>	<del> </del>
двойные	хорошее	13	<del> </del>	3	<b></b>	<b>†</b>
металлопластик			<b> </b>		·	†
	Vanarraa	<del> '</del>	+		<del> </del>	<b>T</b>
бетонные	<b>Уорошсе</b>	7	1	7	<b>_</b>	<u> </u>
	Vanamaa	112	<del> </del>	112	i <del>ma,</del>	<b>t</b>
			<del> </del>			
		<del> </del>	<b> </b>			
рулонная, мастика	Auponice, Auponice	<del> </del>	<b>-</b>	<del>                                      </del>		
	Vanouree Vanouree	17	lī -	7		[
	<u> </u>	<del> </del>	<del>!</del>			
		<b> </b>				
монолитных	2 x x p x x x x x x x x x x x x x x x x					
	Xonomee	<del> </del>				
железоостонные, кирпичные	Topomeo, Topomeo	29	1	29		
	<u> </u>			12.75		
	Land the second			6		
	3	4	5	6	7	8
min criction, sometimes of		Удел	Сум попр козф	Y <sub>T</sub> IDOCII IXO	IIpol	Процент износа строению
элементов (митериал, конструкция ини система, отделка и прочее)	элемента	13Qu	Мар	tent tube	ley ley	цент изно строению
Описание конструктивных		- AE E	HE SHI	PINN BOT	ти	H H
	T	. S .	海海品	й в гене	E E	<b>新贺</b>
	металлопластик двойные простая мин. илита, штукатурка  Центральное устройства  ройства	рудонная, мастика  бетонные  металлопластик двойные  металлопластик двойные  металлопластик двойные  простая мин. илита, штукатурка  Центральное устройства	заментов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)  2 3 4  Железобетонный Хорошее 88  железобетонные монолитные Хорошее 17  монолитные Хорошее, Хорошее 29  монолитные Хорошее, Хорошее 7  рулонная, мастика Хорошее 12  металиопластик Хорошее 12  металиопластик Хорошее 33  простая Хорошее 33  мин. плита, штукатурка Хорошее 16  Центральное Хорошее Устройства  пройства	2   3   4   5	2   3   4   5   6	2   3   4   5   6   7

## 7. Исчисление площадей и объёмов здапия н его основных пристроек

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

## 7.1 Исчисление площадей и объёмов помещений здания

Литера (№ по плану)	Эгаж	Номер помещения	Наименование	Плонцадь (кв.м)	Объём (куб.м)	Высота (м)	Формула для подсчета объема
1	2	3	4	5	6	7	8
C	Подвал	nl nl	Нежилое помещение	2136,7	6 517	3,15	2136,7*3.15

## 8. Характеристика нежилых помещений

		Площа	дь, кв.м.		Действ. и стоимос	
Наименование помещения	с учетом прочей* (с коэфф.)	общая**	основная	вспомога- тельная	в.баз. ценах (1969 г.)	в текущих ценах (2010г.)
1 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	2	3	4	5	6	7
Нежилое помещение и1	1 998,9	1 998,9	1919,6	79,3	82 114	927 888
Всего по зданию в нежилых помещениях:	1 998,9	1 998,9	1 919,6	79,3	82 114	927 888

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

					Οτ	оплеи	ie				Ван	ныид	уши			-	ячее эсн-е	Газс снаб				Лифты				
				центра	пьное																	9			THTE	
		et I	ДС	от п пре;	,	от кі коте	-	¥	ž, S		водой							·		ДО	. <u>ව</u>	ирски			эл.пли	rB.o
Водопровод	Канализация	на твердом топливе	на газе, мазуте	на твёрдом топливе	на газе, мазуте	на твердом топливе	на газе, мазуте	т автономных источников	калориферное, электрическое	печное	горячей	с газовой и эл.колонкой	дровяной колонкой	Зассейн	сауна	центральное	от колонок	стевое	баллонное	Мусерепревод	пассажирские	трузопассажирские	грузовые	гелефоны	Напольные	Электричество
<u> </u>	¥	لــــــــــــــــــــــــــــــــــــــ		Α		<u> </u>		δ	×Θ		ВН	жилы	3		٠	L =		LS.	0	<b>K</b>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	L	1 111	<u> </u>
			,																							6'8661
T				,-v							ВЭ	килых	поме	щени	ях				*************						-	
																				anderstand and all the second						

## 10. Исчисление стоимости строений

Действительная стоимость в ба Действительная инвентаризаць
Telegraphy and property p for
Budy Detroited to the control of the
Подземная автостоянка
Подземная автостоянка
1 ремная автостоянка лит. С
Наименование строений и сооружений

## 10.1 Исчисление стоимости помещений здания

Литера (№ во плану)	Эгаж	Номер помещения	Наименование	Объём (куб.м)	Стеимость 1 куб.м., руб.	Действительная стоимость в базовых ценах (1969 г.), руб.	Инфляционный коэффициент	Прочие коэффициенты удорожания	Действительная стонмость в текущих ценах, руб.
<del>                                     </del>	,	3	4	5	6	. 7	8	9	10
l c	Подвал	н1	Нежилое помещение	6 517	12,60	82 114	11,30	1,00	927 888

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения) лит. С

расположенного в просека Первая, д. 10С

по состоянию на 14.12.2009

			г— <u>Т</u>		П		1	T	_			T	Т	Т	-T	Т	Т	
	Прикечание	18		Подземная автостоянка														
ÁM	Высота по виутрение: обмеру, м	17	2.97	2,85	2,85	2,85	2,85											
	Самовэльно переоборудованияя плониаль, кв. м	- 16																
	лехнического назначения, кв. м	15																
	попьзования, кв. м	. 14																
Ф, кв.м	вепомогательная	13	11,2		36.2	13,5	18,4	79,3	79.3		79,3	79,3	79,3			79,3		
Плопіаль помещений, ко.м	основняя	12		1919,6				9,6161	9'6161		9'6161	9'6161	1919,6			1919,6		
Плопаль	иолсобная	11																
	egunx	10																
	**sejudo	6	11.3	1919,6	36.2	13.5	80.4	6 8661	1998,9		1998,9	6'8661	1998,9			1998,9		
аль 1я, кв.и	кроме того прочая (возначинффеса 1220)																	
Площадь помещения, кв.м	с учетом прочей*	,	11.2	9,6161	36.2	13.5	18.4	1998.9	6'866I		1998,9	6'8661	1998,9			6'8661		
	Назначение частей помещений (компат)	3		FOLLOWED SECTION OF THE SECTION OF T	Вентивания камера		Tacement	Moore a movement.	Всего по этажу:	самовольно переоборудованной площади:	C HEXCUIPLY:	Нежилое помещение	Итого по зданию:	самовольно переоборудованной площади:	в жилых:	в нежилых:	в помещениях общего пользования:	в технических:
	јомер комнаци	H v	<u>`</u>	7 2		,	,							can				
A STREET, CONTRACTOR OF THE STREET, CONTRACT	Наизчение помещений		7	Нежилое помещение					William Control of the Control of th									
	омер поменка	H	Ī	щ]														
	жет	€ (	7	Подван						٠								
,		Γ	I			- [	- [		1				1					

# Группами по назначению

		Площадь помещения, кв.м	AUD. (A, KB.M			Пющадь помещений, хв.м	мещений, )	Б.Ж					
Нозначение помещений	Количество	(с коэффинкендом) с даслом проаец.	кроме того прочая (без коэффицисита)	**kamão	Regnak	подсобняя	ochobilsa	всиомодяцелення	пользования, кв.м общего	технического назначения, кр.м	Самовольно персоборудованная площаль, кв.м	Примечание	
		Mroro I	Итого по жилым п	помещениям									
		Итого по	э нежилым	Итого по нежилым помещениям									
Нежилое помещение	+	1998,9	<b></b>	6,8661		T	9,61	79.3					
	M	Итого по пом	о мвинэтс	помещениям общего пользования	анкя								

\* - значение площали расчитывается с учетом прочей площалы с коэффицментым в состветствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилиппого фонда в РФ, утвержденной приказом Минлемстром от 4 ввлуста 1998 года №37
\*\* - значение площали расчитывается в состветствии с Жилишным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

## 11. Документация объекта

№ 11.	2 <b>№</b> .11.	Наименование документа	Номер документа	Дата составления	Дата истечения срока действия	Примечание
	1	2	3 .	4	5	6

## Текущие изменения внесены:

Работу выполнил		Дата 14.12.2003	Дата	Дата	Дата	Дата
		7 /// // // // // // // // // // // // /				
	:					
Инвентаризатор	· /	)//neez				
Проверил	D	Иванов Д.И.			·	*
Главный мнженер		A Myres 18	02 * 45			
						- Company of the Comp

B.1

3304

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ HACHOPT 3EMEЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра исдвижимости) 01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

47.17								The state of the s
	Кадастровый номер 63	63:01:0637006:249		7	Лист.№ 1	ĸ	Всего листов: 3	истов: 3
	Общие сведения							
च	Предыдушие номера: 63:01:0637006:223	3:01:0637006:223			Дата вне	сения номеј	ра в государ	Дата внесения номера в государственный кадастр
w				0	недвижи	недвижимости: 28.07.2010	7.2010	
1-	Местоположение: устан Почтовый адрес ориент	новлено относите пра: Самарская (	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	сток 10		***************************************		
<b>∞</b>	Категория земель:	٠						
8.1	Земли	Земли	Земли промъппленности, энергетики, транспорта,	земли особо	Земли	Земли	Земли	Категория не
	сельскохозяйственного назначения	о населенных пунктов	связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного спепиального назначения	охраняемых территорий и объектов	фонда	водного	запаса	установлена
8.2		Becb						
6	Разрешенное использов	зание: для индив	Разрешенное использование: для индивидуального жилищного стороительства					
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:	ание/характерис	тика деятельности:					
П	Площадь:	12 Кадаст	Кадастровая стоимость (руб.): 13 Удельный показатель кадастровой	_	14 Систем	Система координат:	iT:	
	3522.07+/-21 кв. м	8062053,45			СК кад	СК кадастрового района	зайона	
	Сведения о правах:							
	Правообладатель	датель	Вил права			Особые отметки	метки	
5.	Общество с ограниченной ответственностью "Денеб"	аниченной ью "Денеб"	Общая долевая собственность		Разме	ер доли: 335	Размер доли: 335713/352207	7
	Лашкин Александр Сергеевич	ар Сергеевич	Общая долевая собственность		Pasa	Размер доли: 8247/352207	247/352207	
	Стерляхина Вера Николаевна	Николаевна	Общая долевая собственность		Pasa	Размер доли: 8247/352207	247/352207	
	Воскресенская Елена Сергеевна	ена Сергеевна	Общая долевая собственность		PasM	Размер доли: 16494/352207	494/352207	
7	1	адь земельного у	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Предыдущий кадастровый номер 63:01:0637006:223 равнозначен	ущий кадастровы	ій номер 63	3:01:0637000	6:223 равно:	значен
2		3:01:0637006:02	23,					
17								
	Дополнительные	Номера об	Номера образованных участков: 63:01:0637006:241, 63:01:0637006:242, 63:01:0637006:243, 63:01:0637006:244, 63:01:0637006:245,	06:242, 63:01:063	7006:243, 6	3:01:063700	36:244, 63:0	1:0637006:245,
0		18.1 63:01:0637	63:01:0637006:246, 63:01:0637006:247, 63:01:0637006:248, 63:01:0637006:249, 63:01:0637006:250, 63:01:0637006:251	0637006:249, 63:1 0637006:249, 63:1	01:0637006; 01:0637006;	:250, 63:01:1 :256_63:01:1	0637006:251 1637006:251	, x L
91	образованные	18.2 Homep v42	18.2 Номер участка, преобразованного в результате выделя.					
	земельные участки	18.3 Номера уч	чета	01-0637006/223				
								graphic at the control of control of the water of the control of t

151

OTHERS SPICE STATEMENT OF STATE

Markell Kaledonia

Tennoba L.M. (инициалы фамилия)

2.3 Temmora IM Всего листов: 3 65 Лист № 2 Условные знаки: — КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) OTHER HIP (BANKMANA POPER POPER POPER OF THE PROPERTY OF THE P Merchell Recognition План (чертеж, схема) земельного участка Кадастровый номер 63:01:0637006:249 01.02.2012 No 63-00-102/12-26916 Macurra6 1:1000 V)

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

1 Кадастровый номер 63:01:0637006:249	Сведения о частях земельного участка и обременениях	№ п/п Учетный номер Площадь (м²)	Весь земель автостоян весь государственно 0	Becb	Bech	Весь	TDEB ——	1, de
1:0637006:249	ьного участка и обременения	Площадь (м²)		Весь	весь	весь	Весь	1000
	обременения		Весь зел автос государств					
	With the state of	Характеристика	Весь земельный участок занимает подземная автостоянка (Литера С, свидетельство о государственной регистрации права серия 63-AE № 084866 от 22.06.2010г.)	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека	Ипотека
2   Muct No 3   Beero macros: 3		Лица, в пользу которых установлены обременения		Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"	Открытое акпионерное общество "Первый Объединенный Банк"			

М.П. (Подпись)

MERCHED | KARETOPHH OTZEJE HPECK, HAMMEHOBAIME ZOZNEGOTN) SEHTOB

Tennoba E.K.

(инициалы, фамилия)



Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

123242, г. Москва, пер. Капранова, дом 3, стр.2 Телефон: (495) 662-40-92, факс: (495) 662-40-91 www.upravlyaem.ru ИНН 7718218817 ОГРН 1027718000067

№ 3/Z/19 от 09 апреля 2019 года

## Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»

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

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

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

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

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

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

Приложение:

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

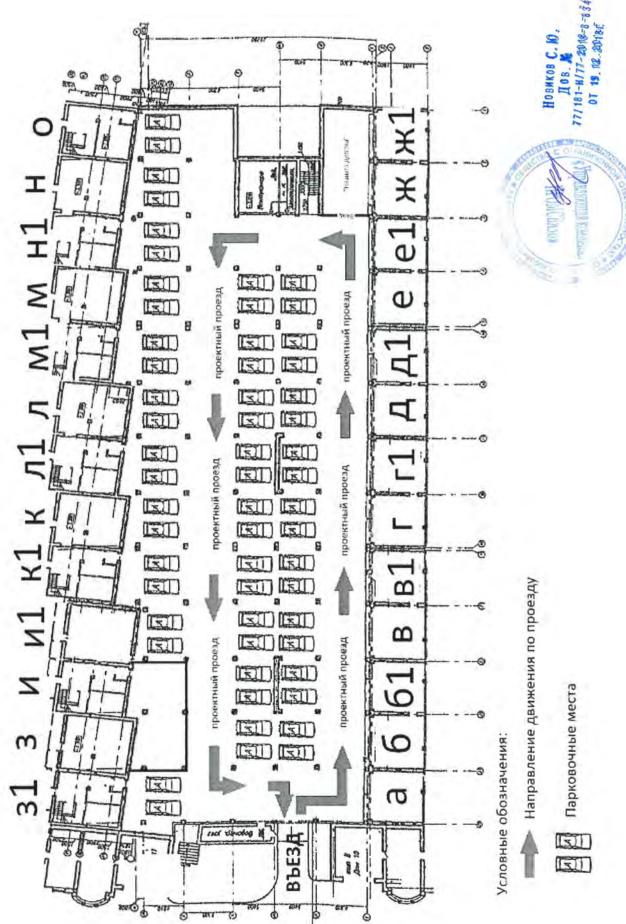
С уважением,

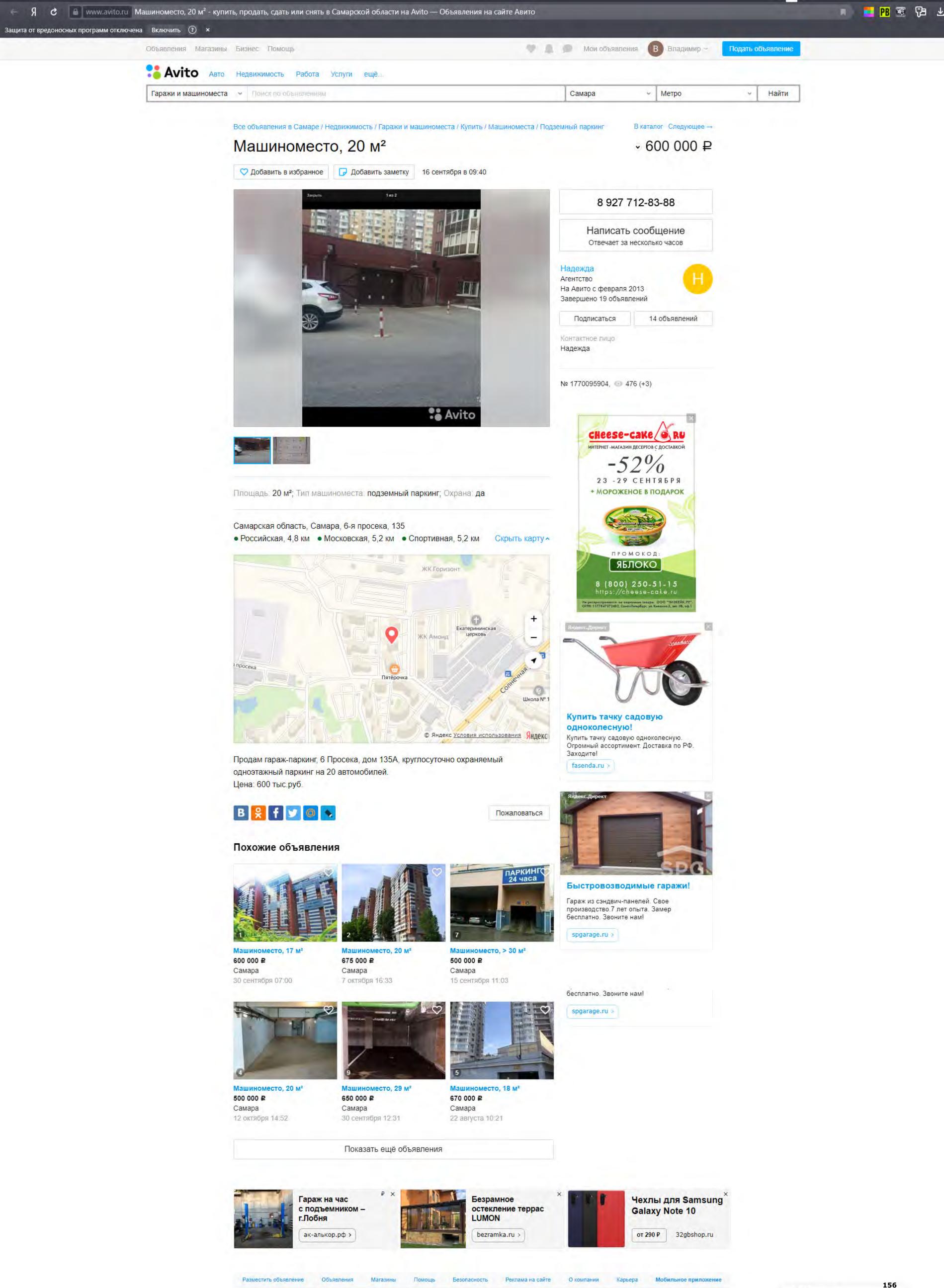
Представитель ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» по доверенности № 77/181-н/77-2018-8-834 от 19.12.2018

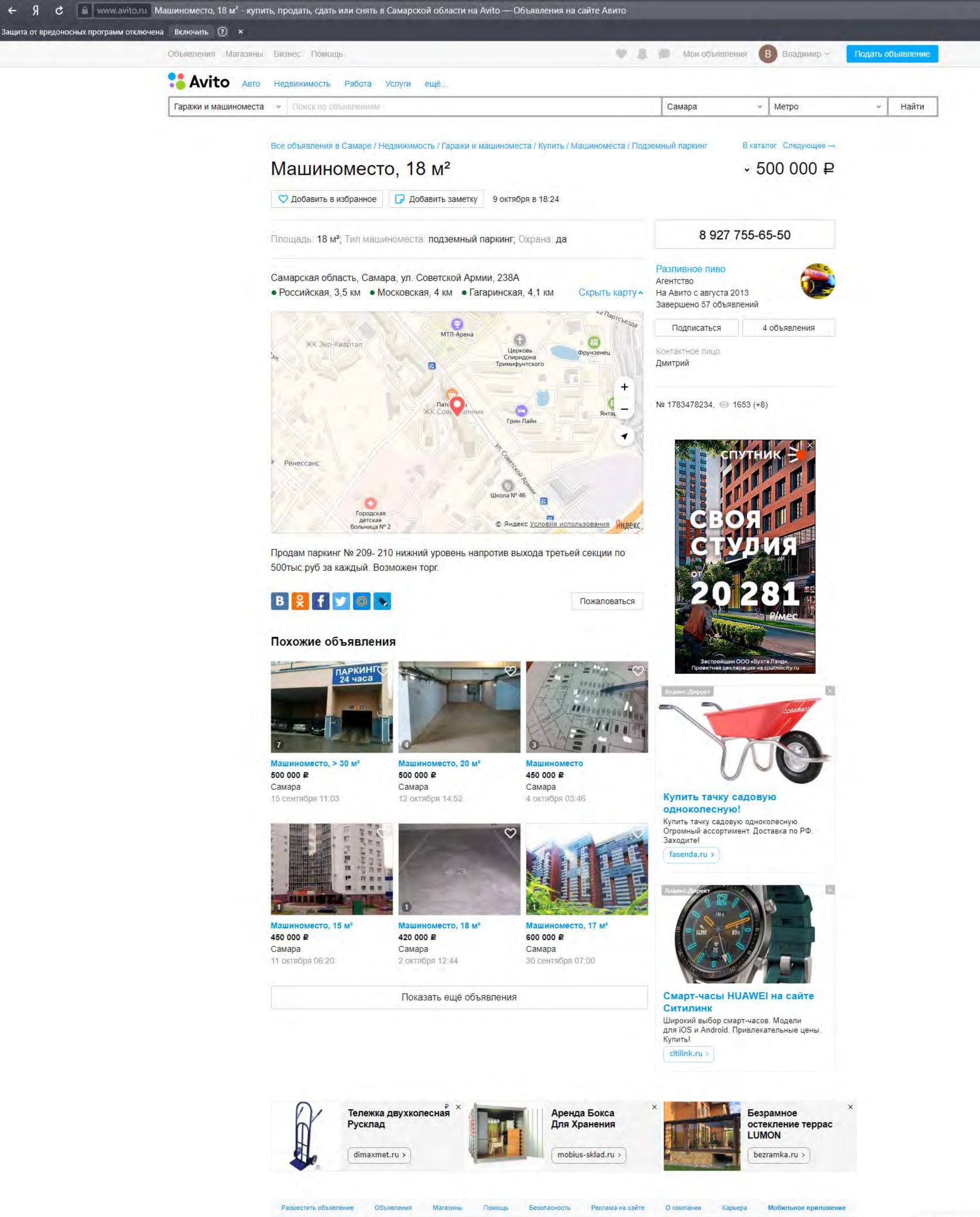
11-51

С.Ю. Новиков

# Схема проездов







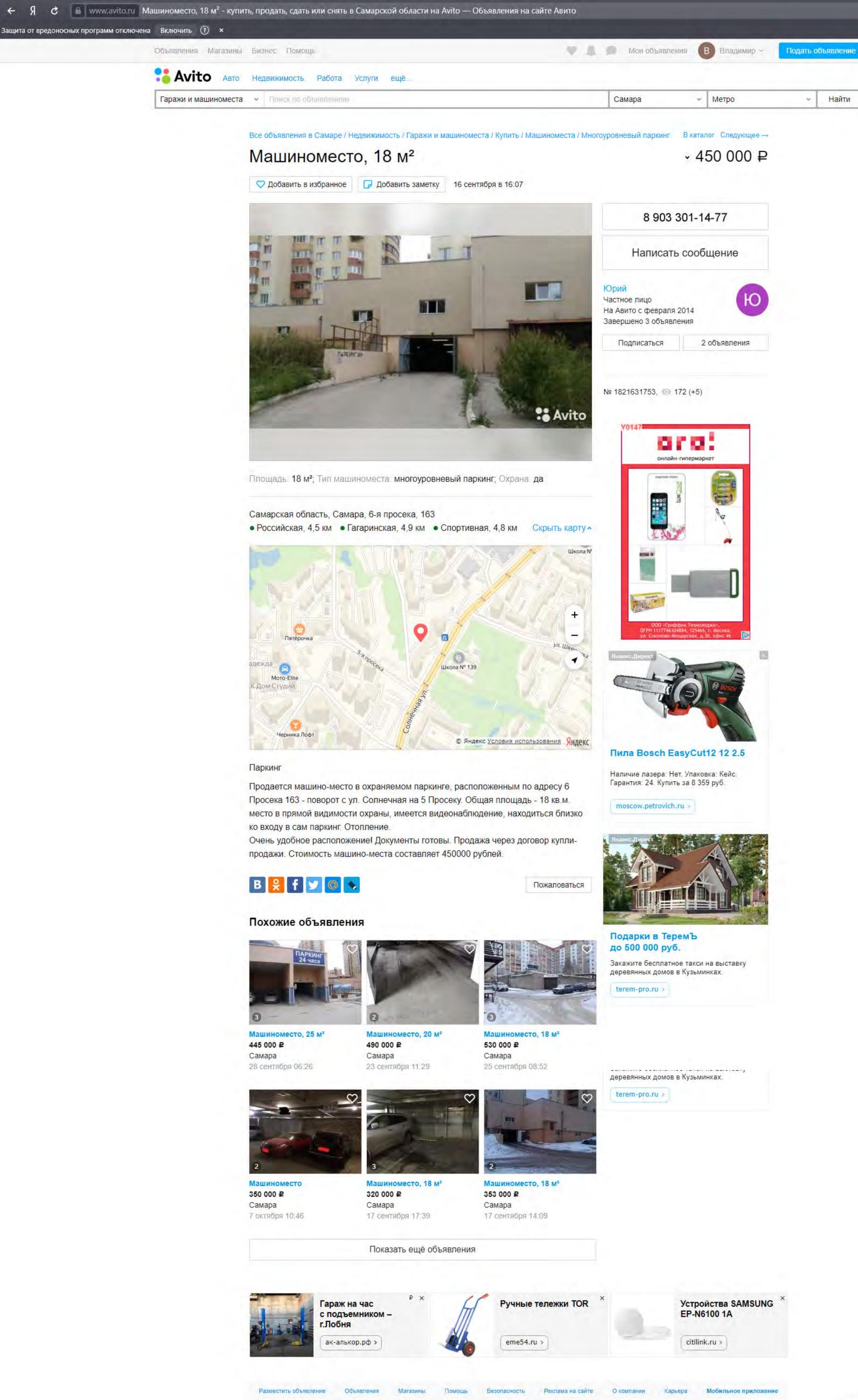
1

🕠 🍍 PB 🔞 🔁 🕹

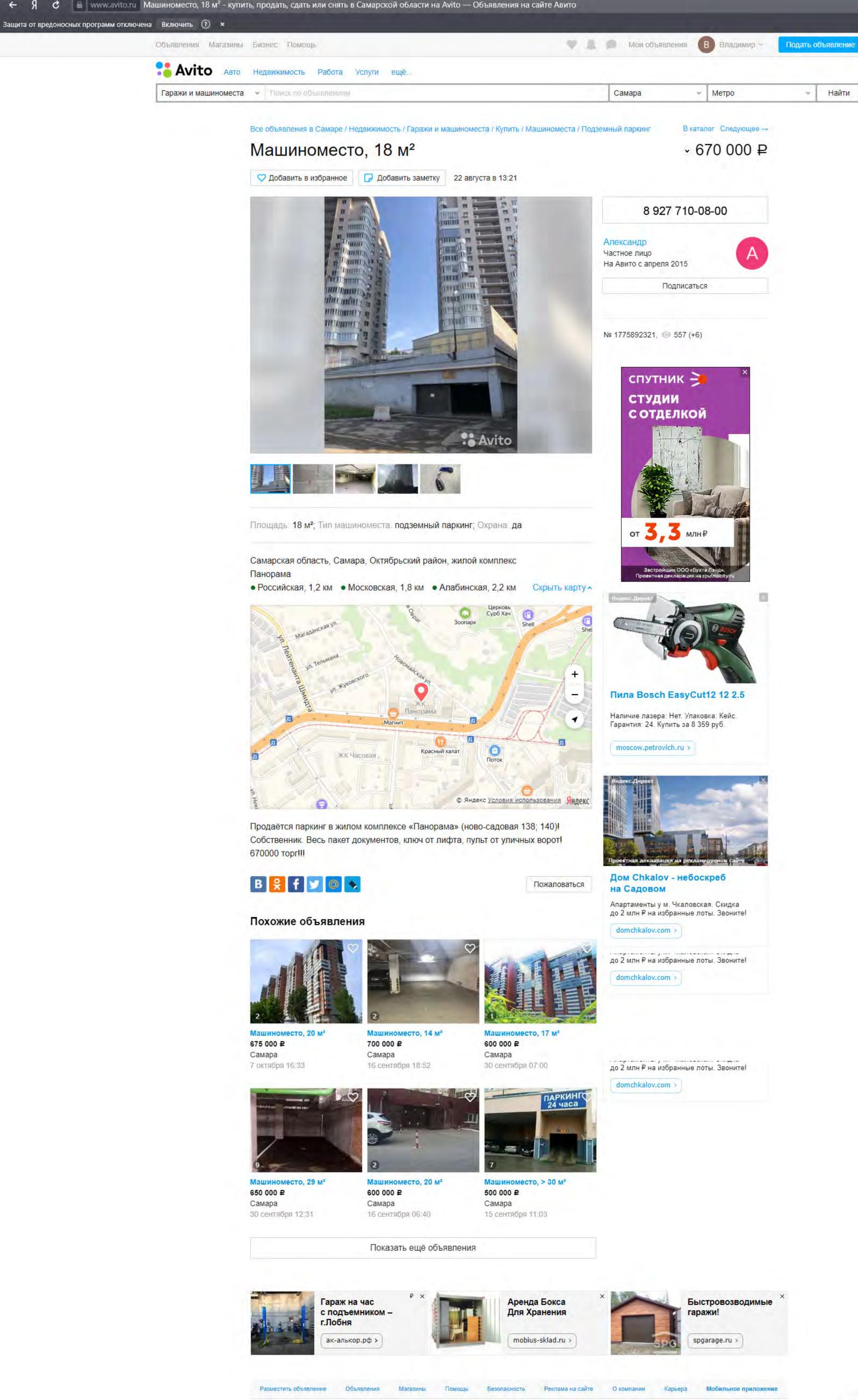
🔟 🙀 👪 🐼 🗁 🛪

🔻 🎽 🍱 🎉 🔁 🕹

Найти

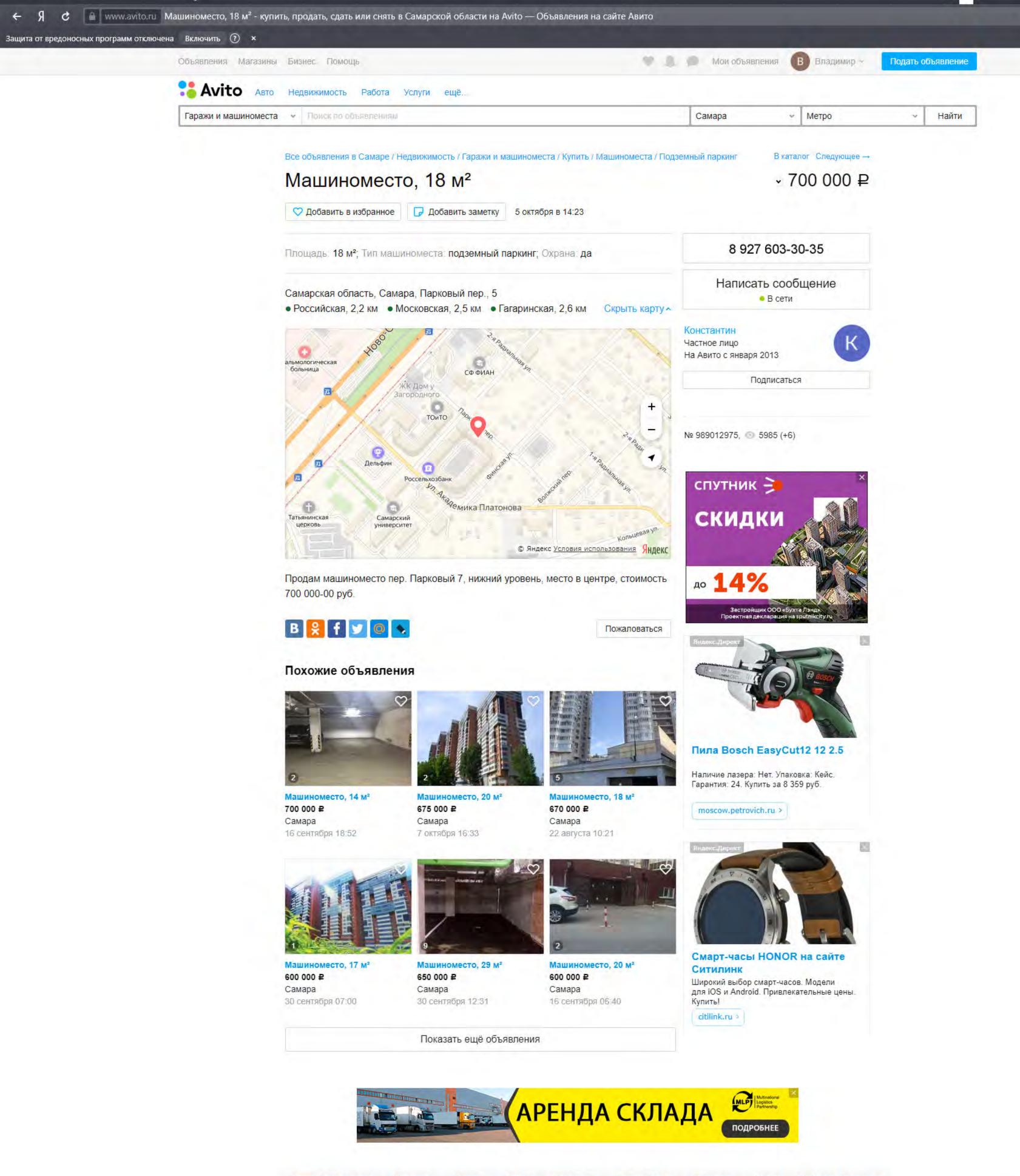


п 📅 📴 🕦 🗟 🔁 ±



📻 据 🐼 占 🔻

Найти



📴 B 🗟 🔁 🔻

## Заключительный лист отчета **ООО «ОКБС»**®

<	ООО «ОКБС»®	_>>
« <u> </u>	ООО «ОКБС» <sup>®</sup>	_>>
«	OOO «OKBC»®	_>>
<<	OOO «OKБС» <sup>™</sup>	>>
<<	ООО «ОКБС»®	_>>
<<	ООО «ОКБС»®	_>>
<<	OOO «OKEC»™	>>
<<	ООО «ОКБС»®	_>>
<<	OOO «OKEC»®	_>>
<<	ООО «ОКБС»®	_>>
<<	ООО «ОКБС»®	_>>
<<	ООО «ОКБС»®	_>>
<<	ООО «ОКБС» <sup>®</sup>	_>>
<<	ООО «ОКБС»®	_>>
<<	OOO «OKEC»®	_>>