ОКБС®

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-консалтинговые 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, а/я 354 ООО «ОКБС»

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор
_____ В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 800-104-03-0919

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Нежилые помещения и земельный участок расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27

по состоянию на 19 сентября 2019 года
дата составления отчета 19 сентября 2019 года.

ЗАКАЗЧИК:	**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «ОКБС»**

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

На основании договора №800-104-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительного соглашения №3 от 29 августа 2019 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Нежилые помещения и земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 19 сентября 2019 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 19 сентября 2019 года без НДС округленно составляет:

445 231 000,00 руб.

(Четыреста сорок пять миллионов двести тридцать одна тысяча рублей 00 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.

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС» В.Д. Филатов

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ 6
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ 13
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 15
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 15
4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя 16
4.2.1 Заявление оценщика 16
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 17
4.2.3 Сведения о независимости оценщика 17
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 18
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 20
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения 20
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки 22
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки 25
6.4 Информация о местоположении объектов оценки 28
6.5 Описание земельного участка 36
6.6 Определение класса объекта оценки 39
6.7 Фотографии объекта оценки 45
6.7.1 Нежилое помещение 63:01:0607001:482 45
6.7.2 Нежилое помещение 63:01:0607001:485 46
6.7.3 Нежилое помещение 63:01:0607001:489 47
6.7.4 Нежилое помещение 63:01:0607001:490 48
6.7.5 Нежилое помещение 63:01:0607001:491 49
6.7.6 Нежилое помещение 63:01:0607001:492 50
6.7.7 Нежилое помещение 63:01:0607001:493 51
6.7.8 Нежилое помещение 63:01:0607001:495 53
6.7.9 Общие виды и земельный участок 63:01:0607001:355 54
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 55
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки 55
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 56
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения 56
8 АНАЛИЗ РЫНКА 59
8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки 59
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость 68

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки 68
8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки 69
8.2.3 Средние цены и ставки в течение последних 6-7 месяцев. 71
8.2.4 Основные выводы и показатели рынка коммерческой недвижимости г. Самары 79
8.2.5 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 80
8.2.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 80
8.2.7 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки 86
8.2.8 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки 89

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) 90

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ 94

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости 94
10.1.1 Сравнительный подход 94
10.1.2 Доходный подход 96
10.1.3 Затратный подход 98
10.2 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 99

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 101

11.1 Методика расчета 101
11.2 Выбор единиц сравнения 102
11.3 Подбор объектов-аналогов 102
11.3.1 Объекты - аналоги 103
11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения 105
11.5 Определение стоимости объектов оценки 111
11.5.1 Нежилое помещение 63:01:0607001:482 112
11.5.2 Нежилое помещение 63:01:0607001:485 116
11.5.3 Нежилое помещение 63:01:0607001:489 120
11.5.4 Нежилое помещение 63:01:0607001:490 124
11.5.5 Нежилое помещение 63:01:0607001:491 128
11.5.6 Нежилое помещение 63:01:0607001:492 132
11.5.7 Нежилое помещение 63:01:0607001:493 136
11.5.8 Нежилое помещение 63:01:0607001:495 140
11.5.9 Стоимость земельного участка 145
11.5.10 Расчет стоимости объектов оценки 146

12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 149

12.1 Методика расчета 149
12.2 Выбор единиц сравнения 150
12.3 Подбор объектов-аналогов 150
12.3.1 Объекты - аналоги 151

12.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения 153
12.5 Определение стоимости объектов оценки 161
12.5.1 Нежилое помещение 63:01:0607001:482 162
12.5.2 Нежилое помещение 63:01:0607001:485 166
12.5.3 Нежилое помещение 63:01:0607001:489 170
12.5.4 Нежилое помещение 63:01:0607001:490 174
12.5.5 Нежилое помещение 63:01:0607001:491 178
12.5.6 Нежилое помещение 63:01:0607001:492 182
12.5.7 Нежилое помещение 63:01:0607001:493 186
12.5.8 Нежилое помещение 63:01:0607001:495 190
12.6 Определение прогнозного периода и шага прогноза 195
12.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок 195
12.8 Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы 196
12.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения 197
12.10 Определение ставки капитализации 202
12.11 Определение ставки дисконтирования 203
12.12 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом 204
13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 206
13.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами 206
13.2 Результаты согласования 208
14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 210
15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ 212
15.1 Перечень методической литературы 212
15.2 Перечень источников внешней информации 213
16 ДОКУМЕНТАЦИЯ 214

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 918,00	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250526251
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н29	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250524238
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250557128
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н2	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250523285
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250523585
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Выписка из ЕГРН 15.03.2019 № 99/2019/250755207
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250575275
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250525456
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250523971

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

Дата оценки	19 сентября 2019 года
Основание проведения оценки	Договор № №800-104-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №3 от 29 августа 2019 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами, без НДС, руб.	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода. Сравнительный подход: 469 987 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,60) Доходный подход: 346 090 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,40)
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки без НДС округленно, руб.	**445 231 000,00 руб. (Четыреста сорок пять миллионов двести тридцать одна тысяча рублей 00 копеек)**

Источник информации: Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №3 от 29 августа 2019 года, Отчет об оценке №800-104-03-0919 от 19 сентября 2019 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 918,00	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250526251
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н29	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250524238
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250557128
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н2	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250523285
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250523585
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Выписка из ЕГРН 15.03.2019 № 99/2019/250755207
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250575275
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250525456

9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250523971

Источник информации: Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №3 от 29 августа 2019 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №3 от 29 августа 2019 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Нежилые помещения и земельный участок, расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	19 сентября 2019 года
Период проведения оценки	С 29 августа 2019 года (дата заключения Задания на оценку) по 19 сентября 2019 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	19 сентября 2019 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: • Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. • В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная

	стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации». • Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. • В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки… и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки». • В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов. • При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие скрытых дефектов или фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки. • При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. • Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом. • Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с

	разрешения Заказчика. Оценщик не обязан: • Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд; • Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора; • Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомочностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки. • Осмотр объекта оценки произведен.
Применяемые стандарты оценки	• Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; • 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). • Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.) • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Источник информации: Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №3 от 29 августа 2019 года

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

Заказчик	**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»** ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810900000000858 в ПАО «Промсвязьбанк», Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555.
Оценщик	**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 при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г. **Образование Оценщика** • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.

	• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года. **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** • ООО «ОКБС» • 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).
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»). Место нахождения: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г. ИНН/КПП 7701951014 / 770101001 Тел. (499) 502-82-03 Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Договор №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №3 от 29 августа 2019 года

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

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки… и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике

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

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ. В связи с этим вводится допущение о идентичности состояния оцениваемых объектов на дату оценки и дату осмотра.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.2.1 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.

- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

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

4.2.3 Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик _____ /Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС» _____ / Филатов В.Д./

19 сентября 2019 года

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

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

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

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

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

3) Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250526251
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250524238
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250557128
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250523285
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250523585
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 15.03.2019 № 99/2019/250755207

7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250575275
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250525456
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250523971

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверящие документы	Существующие ограничения/ обременения
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	Долевая собственность, 171461/191790 долей	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250526251	Доверительное управление, 171461/191790 долей в праве общей долевой собственности находятся в доверительном управлении
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	Долевая собственность	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250524238	Доверительное управление
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	Долевая собственность	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250557128	Доверительное управление
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	Долевая собственность	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250523285	Доверительное управление
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	Долевая собственность	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250523585	Доверительное управление
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	Долевая собственность	Выписка из ЕГРН 15.03.2019 № 99/2019/250755207	Доверительное управление
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	Долевая собственность	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250575275	Доверительное управление
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	Долевая собственность	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250525456	Доверительное управление
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	Долевая собственность	Выписка из ЕГРН 14.03.2019 № 99/2019/250523971	Доверительное управление

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

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

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

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

Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права, 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 ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

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

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

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

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 918,00	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	Категория земель: Земли населённых пунктов, Виды разрешенного использования: Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н29	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 4, Наименование - нежилое помещение №29. Расположение - 4 этаж, поз.№73, 157, 160-208. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/7
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 1, Наименование - нежилое помещение. Расположение - этаж №1, поз. № 65, 81, 131, 132, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 231, 232, 233, 234, 236, 237, 220, 205, 235. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/11
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н2	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 2, Наименование - нежилое помещение №2. Расположение - 2 этаж, поз.№64, 131, 141-193. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/5
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Нежилое помещение технического назначения, Подвал № 1, Наименование - нежилое помещение №23. Расположение - подвал, поз.№1-3, 6, 7. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/2

6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 3, Наименование - нежилое помещение №30. Расположение - 3 этаж, поз.№73, 136, 145-193. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/3
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 7, Наименование - нежилое помещение №31. Расположение - 7 этаж, поз. №28-37. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер:63:01:0000000:0:2858/1
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 6, Наименование - нежилое помещение. Расположение - 6 этаж, поз.№85, 107, 170-218. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/8
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 5, Наименование - нежилое помещение №28. Расположение - 5 этаж, поз.№93, 165-193, 195-213. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/4

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

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

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Статус объекта	Дата постановки на кадастровый учет
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	11 820 000,00	Ранее учтенный	02.02.2009
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	69 795 355,27	Ранее учтенный	29.09.2008
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	19 879 661,84	Ранее учтенный	03.07.2009
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	69 809 325,52	Ранее учтенный	01.09.2008
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	18 179 948,42	Ранее учтенный	28.08.2008
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	69 697 563,54	Ранее учтенный	28.08.2008
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	13 439 377,86	Ранее учтенный	28.08.2008
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	72 589 404,72	Ранее учтенный	29.09.2008
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	67 890 744,89	Ранее учтенный	29.08.2008
			413 101 382,06		

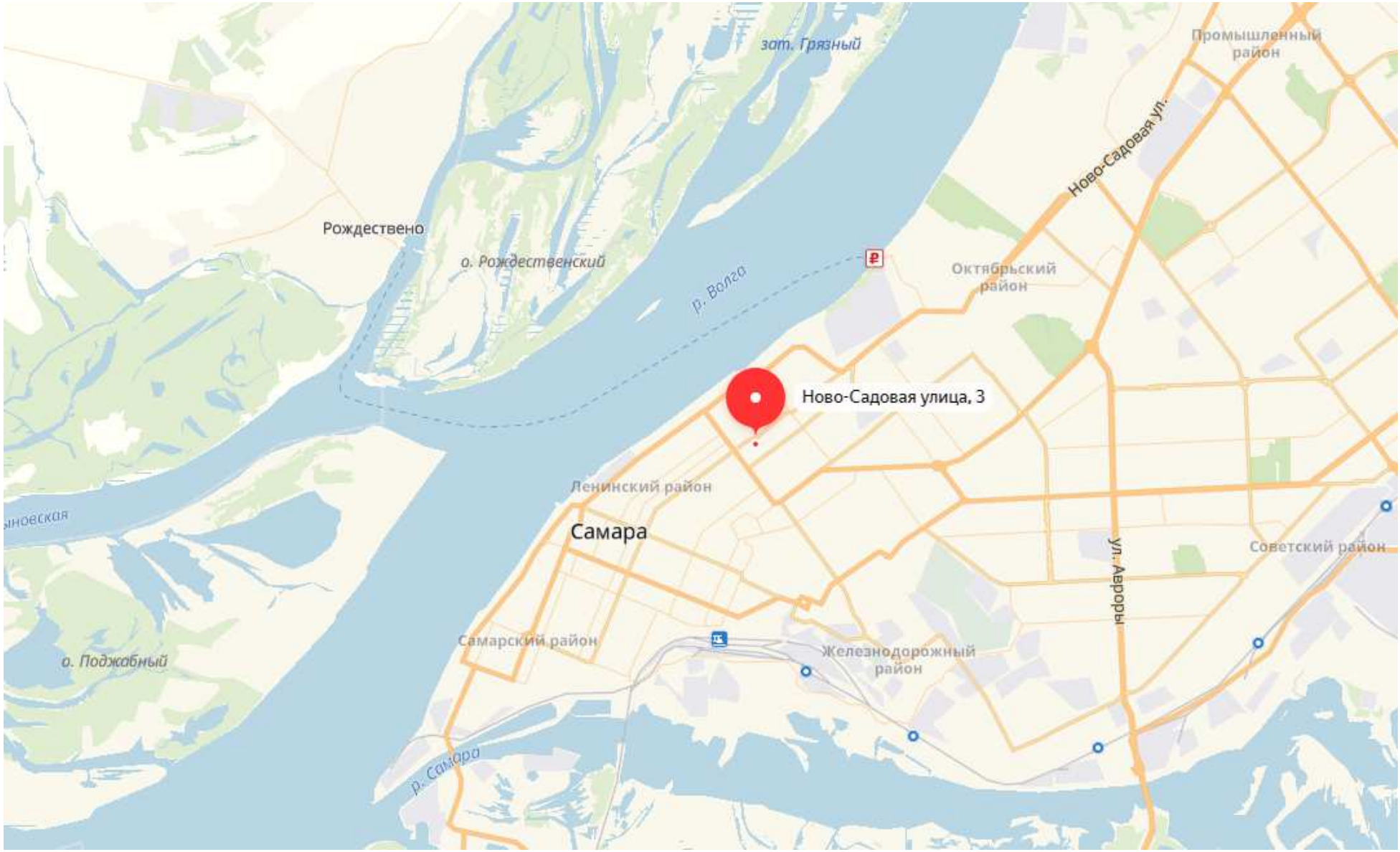
Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: http://pkk5.rosreestr.ru/

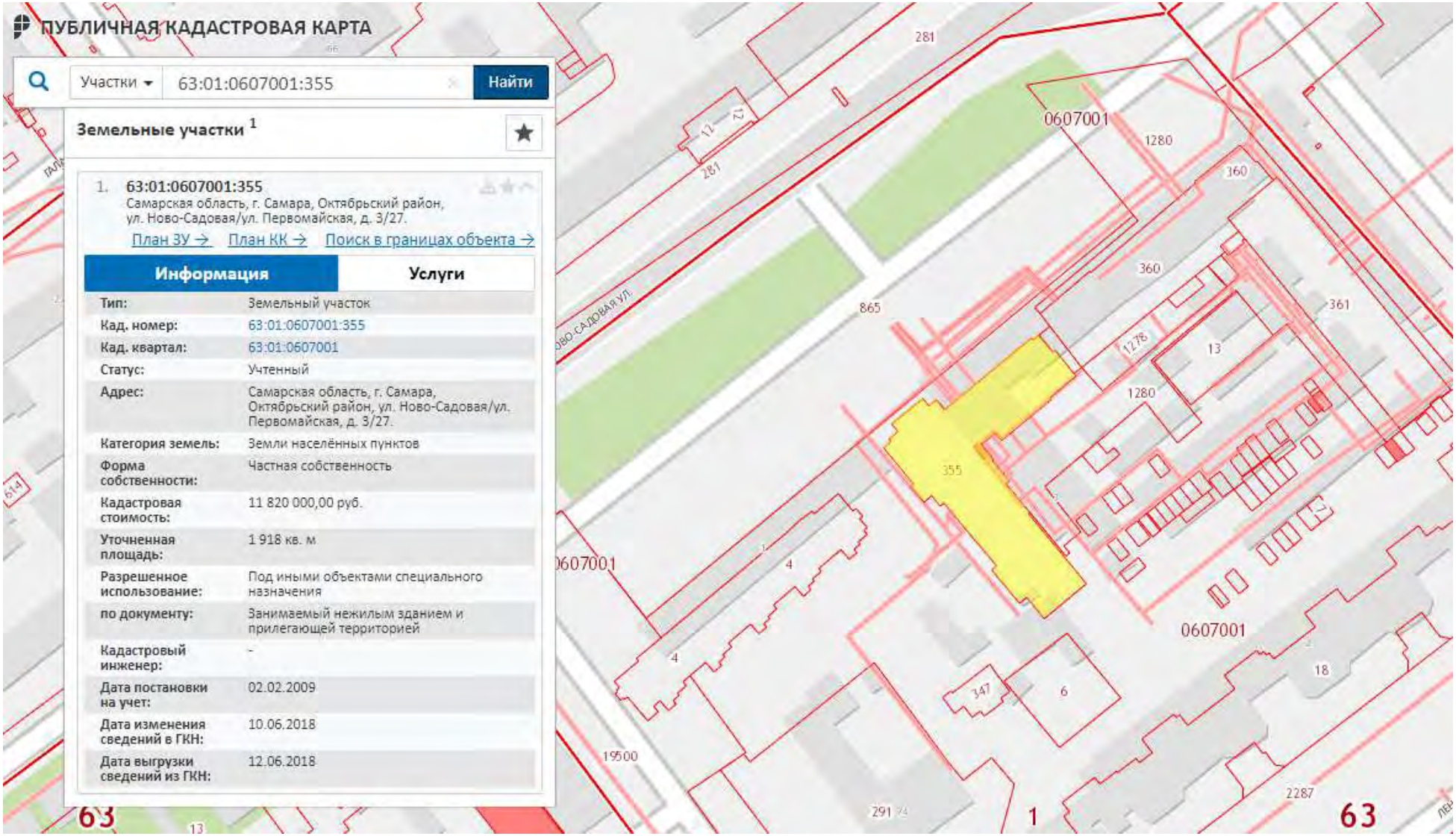
6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения и земельный участок) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 918,00	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	Категория земель: Земли населённых пунктов, Виды разрешенного использования: Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н29	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 4, Наименование - нежилое помещение №29. Расположение - 4 этаж, поз.№73, 157, 160-208. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/7
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 1, Наименование - нежилое помещение. Расположение - этаж №1, поз. № 65, 81, 131, 132, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 231, 232, 233, 234, 236, 237, 220, 205, 235. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/11
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н2	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 2, Наименование - нежилое помещение №2. Расположение - 2 этаж, поз.№64, 131, 141-193. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/5
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Нежилое помещение технического назначения, Подвал № 1, Наименование - нежилое помещение №23. Расположение - подвал, поз.№1-3, 6, 7. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/2

6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 3, Наименование - нежилое помещение №30. Расположение - 3 этаж, поз.№73, 136, 145-193. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/3
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 7, Наименование - нежилое помещение №31. Расположение - 7 этаж, поз. №28-37. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер:63:01:0000000:0:2858/1
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 6, Наименование - нежилое помещение. Расположение - 6 этаж, поз.№85, 107, 170-218. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/8
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Нежилое помещение офисного назначения, Этаж № 5, Наименование - нежилое помещение №28. Расположение - 5 этаж, поз.№93, 165-193, 195-213. Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/4


зат. Грязный
Промышленный район
Ново-Садовая ул.
Рождествено
о. Рождественский
р. Волга
Октябрьский район
Ново-Садовая улица, 3
Ленинский район
Самара
Советский район
ул. Авроры
Самарский район
Железнодорожный район
о. Поджабный
р. Самара


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Участки
63:01:0607001:355
Найти
Земельные участки 1
1. 63:01:0607001:355
Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.
План ЗУ →
План КК →
Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Земельный участок
Кад. номер: 63:01:0607001:355
Кад. квартал: 63:01:0607001
Статус: Учтенный
Адрес: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 11 820 000,00 руб.
Уточненная площадь: 1 918 кв. м
Разрешенное использование: Под иными объектами специального назначения
по документу: Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией
Кадастровый инженер: -
Дата постановки на учет: 02.02.2009
Дата изменения сведений в ГКН: 10.06.2018
Дата выгрузки сведений из ГКН: 12.06.2018
0607001
0607001
0607001
63
63

Краткая информация о г. Самара

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

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

Расположен на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё рек Самары (отсюда название города) и 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.

Административное деление

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

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

Административно-территориальное деление Самары

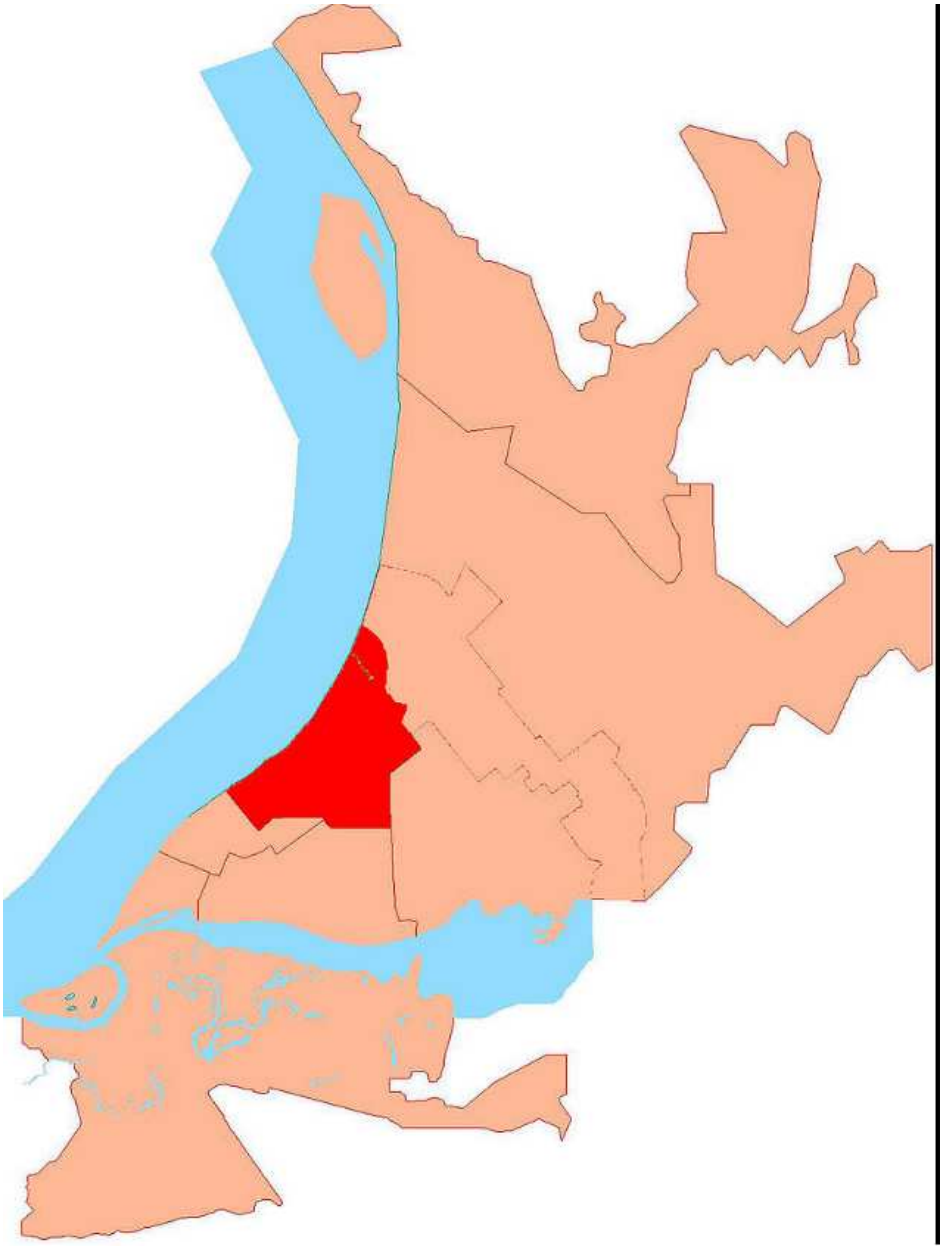
№ на карте	Название	Население	Код ОКАТО	Код ОКТМО
1	Куйбышевский район	↗87 202[8]	36 401 378	36 701 315
2	Самарский район	↗30 827[8]	36 401 388	36 701 335
3	Ленинский район	↘62 431[8]	36 401 383	36 701 320
4	Железнодорожный район	↘92 384[8]	36 401 364	36 701 305
5	Октябрьский район	↘121 571[8]	36 401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

Источник: https://ru.wikipedia.org,

Октябрьский район

Октябрьский район — один из внутригородских районов города Самары.

Занимает центральное положение в городской застройке. Район занимает площадь 1610 га. Численность населения — 121 571 чел. (2018). 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»[2] (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.

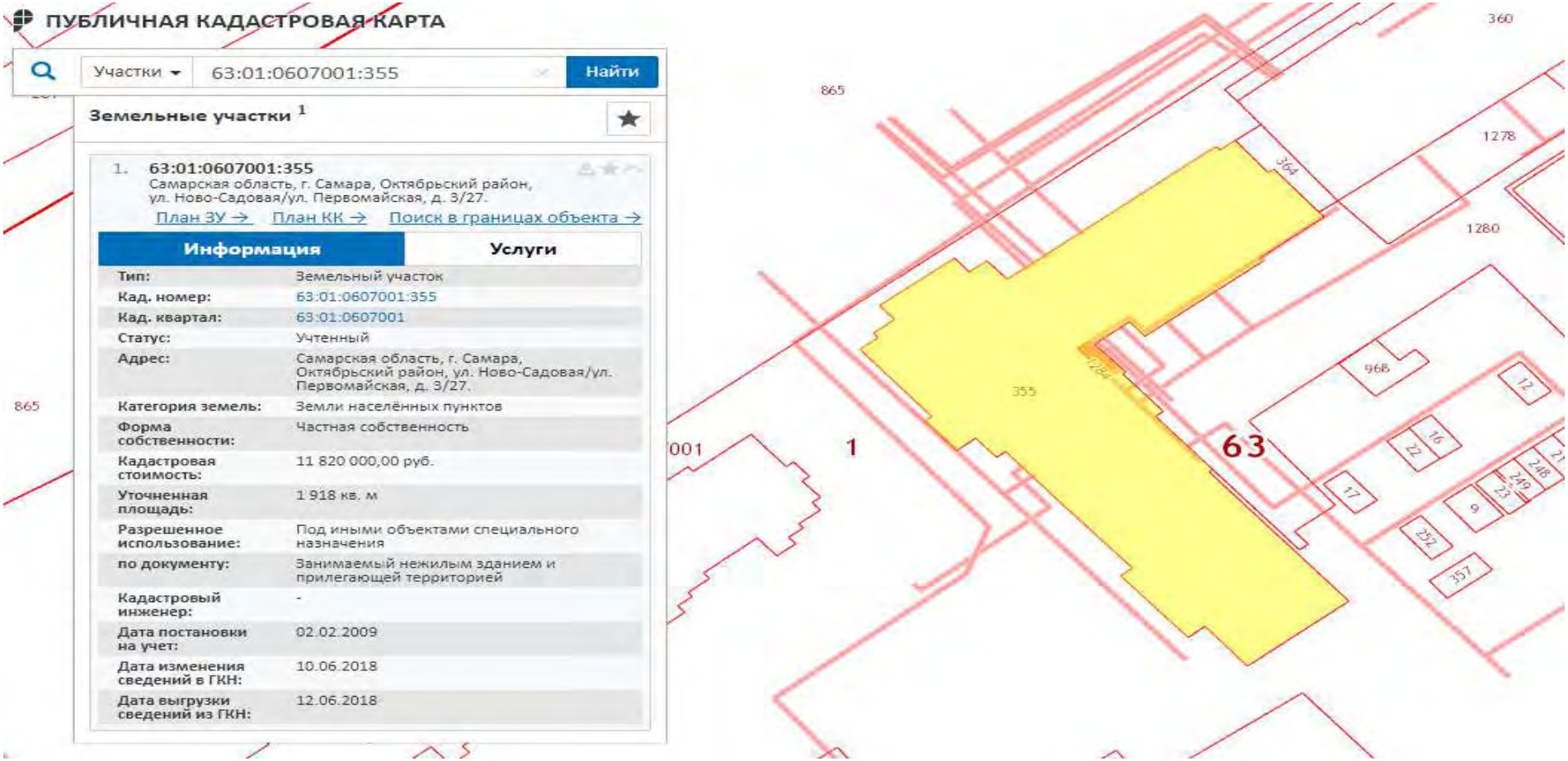
Проектная деятельность представлена ООО «Технопроект Самара».

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

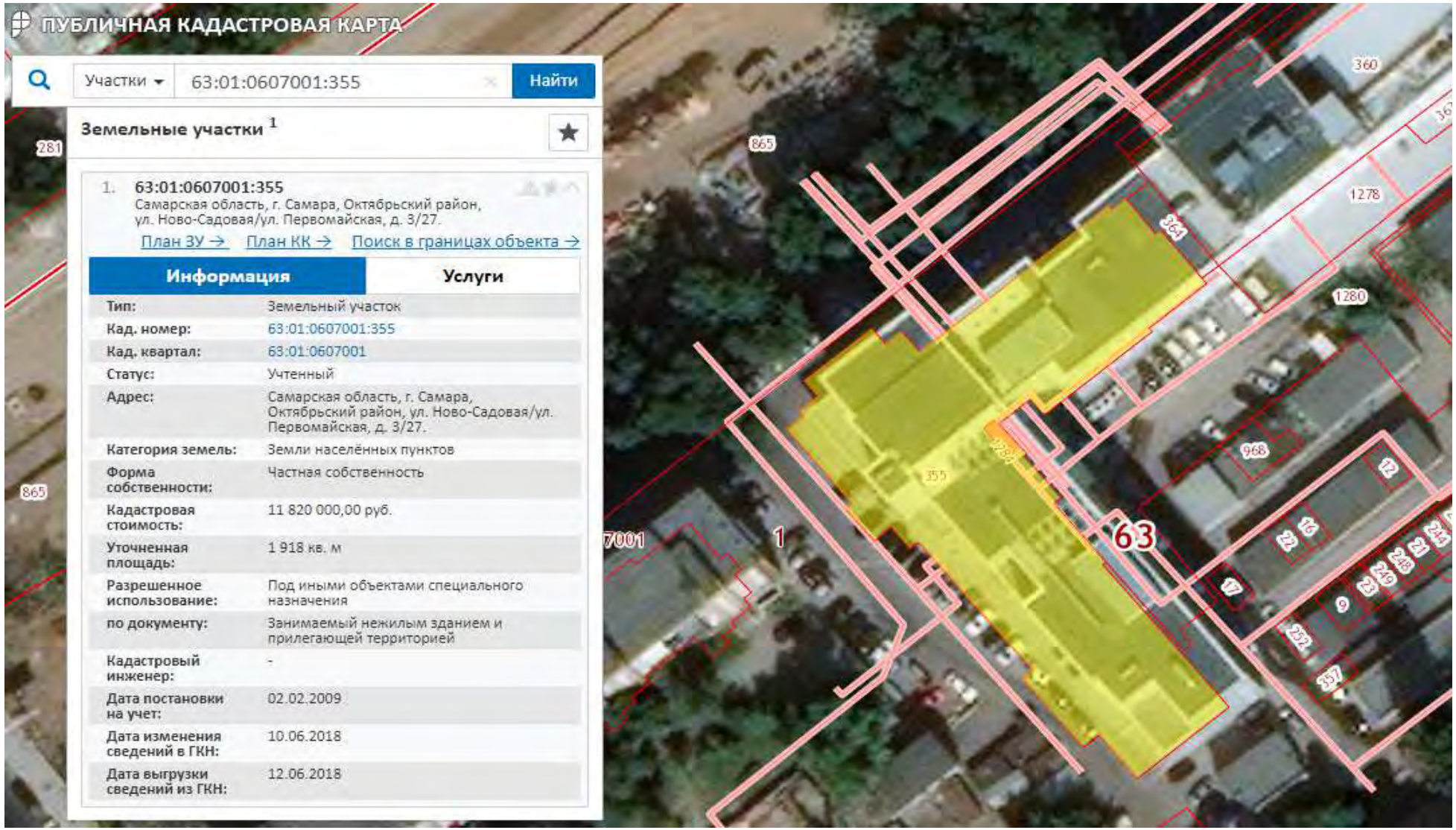
Источник: https://ru.wikipedia.org

6.5 Описание земельного участка

В перечень объектов оценки входит земельный участок с кадастровым номером 63:01:0607001:355 расположенный по адресу: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.



Источник: ttps://pkk5.rosreestr.ru



Источник: ttps://pkk5.rosreestr.ru

На основании данных портала rosreestr.ru, а также по результатам проведенного осмотра, данный земельный участок представляет собой землю под зданием, полностью соответствует пятну застройки здания.

Исходя из вышеизложенного можно заключить, что свободное использование земельного участка не представляется возможным. Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 63:01:0607001:355 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.

6.6 Определение класса объекта оценки

Краткая классификация офисной недвижимости:

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

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

Каждой разновидности присущи свои качества. Эта классификация довольно условна, поэтому в группах нежилых помещений существуют свои подгруппы. Подобное справедливо для первых двух категорий - офисы класса А и Б имеют несколько разновидностей. Знание особенностей каждого помещения следует учитывать при выборе их под определенный тип бизнеса. Арендодатель, понимая к какому классу относится его объект, может правильно сориентироваться в цене. Собственникам различных компаний учитывать класс помещения тоже крайне важно. Ведь без соответствующих условий добиться успеха порой просто невозможно. Категория А Офисы класса А представляют собой наиболее элитные разновидности недвижимости, предназначенной для организации бизнеса. Они расположены в новых деловых комплексах, где созданы максимально выгодные условия для функционирования офисов. Постройка этих помещений выполнена с учетом всех инженерных требований, а планировка их наиболее удачна. Отделка помещений класса А отличается современностью и высоким качеством материалов: все коммуникации и системы жизнеобеспечения соответствуют нормам и строительным правилам; добраться до таких офисов легко; в этих помещениях существуют оборудованные по последнему слову техники конференц-залы, рабочие места оснащены качественной оргтехникой и средствами связи; подобный бизнес-центр обладает качественными охранными системами. Здесь должна быть закрытая подземная парковка площадью из расчета 1 автомобилеместо на 60 м кв. офисных помещений. А для работников в таких офисах созданы все необходимые условия быта и отдыха. Подклассы группы А Чтобы лучше ориентироваться в основных качествах элитных помещений, классы офисов группы А разделяют на подкатегории А+, А и А-. В первом случае помещение обладает всеми без исключения требованиями, перечисленными далее. Однако даже у самых элитных объектов

аренды могут присутствовать некоторые недочеты. Если эти отклонения единичные и незначительные, помещение относят к группе А. Но в случае несоблюдения нескольких средних по важности требований, офис можно отнести к категории А-. Основные требования к зданиям А+ Элитные классы офисов должны обладать всеми без исключения нижеследующими характеристиками, чтобы относиться к категории А+. Они должны быть расположены в центральном деловом районе или вблизи него, возле коммуникаций транспортной развязки. Объект должен обладать прозрачной системой учета эксплуатационных расходов. Здесь должна быть входная группа и фойе. Высота от пола до потолка в 90% помещений не менее 2,7 м. Охраняемая парковка (не считая стихийной) имеет 1 машиноместо на 60 м кв. площади офисов. Энергоснабжение должно быть не менее 50 Вт на 1 м кв. арендуемого помещения. Система отопления, вентиляции и кондиционирования, как минимум, 2-х трубная. Планировка открытая, с сеткой колонн. Оптоволоконные телефонные системы и интернет обеспечивают выполнение рабочего процесса в полном объеме. Помещения общего пользования, входящие в оплату, составляют не более 12% площади аренды. Категория В Характеристики офисов, которым присвоен класс В, отличаются от предыдущей категории незначительно. Они могут быть не такими элитными, иметь менее выгодное расположение или обладать меньшим набором услуг по обслуживанию. Стандарты качества постоянно повышают требования к арендуемым нежилым помещениям. Иногда через несколько лет интенсивной эксплуатации в более низкую категорию попадает и престижный офис. Класс Б может потерять некоторые свои имеющиеся ранее качества. Если компании не требуется арендовать помещения в представительских целях, чаще всего руководство обращает внимание на категорию В. Она больше рассчитана на рабочую обстановку, нежели поддерживает репутацию организации. Черты класса В Класс офиса В характеризуется рядом особенностей. Чаще всего его расположение не так выгодно. Подобные помещения также могут располагаться не в специализированных офисных комплексах (ранее это было какое-то другое жилое или промышленное здание). Спектр обслуживающих услуг несколько ограничен. Отделка помещений выполнена из качественных, но недорогих материалов. Парковка у подобных зданий есть, но, например, может быть расположена под открытым небом. Это помещения эконом-класса, которые обладают значительно меньшей арендной стоимостью. В целом подобные офисы соответствуют всем требованиям мировых норм и стандартов, но их характеристики несколько урезаны. Подклассы группы В Характеристики офисов класса В отличаются от В+ отсутствием хотя бы одного незначительного параметра. Более элитный тип зданий для организации офисов имеет ряд отличительных особенностей. К таким нежилым помещениям можно легко добраться по главной дороге. Они находятся в новых или капитально реконструированных строениях. Управление и ведение документации контролируется профессионалами. Высота помещений позволяет устанавливать подвесные потолки. В офисах В+ есть охраняемая подземная парковка, а также вентиляционная и кондиционерная системы. Здесь проведены качественные коммуникации различного типа. Обязательно здание имеет входную группу и холл. Хорошо работают лифты. Новые окна обеспечивают более чем достаточное естественное освещение. Отделка выполнена из недорогих, но качественных материалов. Если одного незначительного из перечисленных параметров нет, офис относят к категории В. Класс С Офисы класса С уступают предыдущим по ряду характеристик. Они могут быть удалены от центральной транспортной развязки. Такие здания характеризуются слабым уровнем обслуживания. Здесь может не быть достаточного места для парковки или отсутствует полный набор мебели и оргтехники, необходимой для работы персонала. Чаще всего такие офисы организовывают в старых постсоветских постройках, которые не были возведены с учетом всех современных требований. Являясь слабо приспособленными для организации работы сотрудников любой компании, эти здания признаются непристижными. Ремонт внутри помещений отсутствует, максимум - арендодатель мог отреставрировать фасад.

Обслуживание или отсутствует, или ведется силами владельца. Могут иметься проблемы с оформлением документации. Но в здании класса С есть охраняемая наземная парковка. Также тут обустроена круглосуточная охранная система. Чаще всего, хоть и не в достаточном объеме, имеются условия для отдыха и быта сотрудников. Категория D Офисы класса D находятся в бывших административных зданиях, институтах и прочих давно построенных учреждениях. Как правило, ремонт в них выполнялся давно. Существуют и такие помещения, которые внешне выглядят довольно солидно. Обычно это строения бывших институтов. В них даже могут быть презентабельные библиотеки и типографии. Но внутренняя планировка и системы коммуникаций совершенно не соответствуют современным представлениям об офисных помещениях. Расположены такие постройки могут быть где угодно. Добираться до них порой крайне тяжело. Привлекает арендаторов этот сегмент своей стоимостью - она в этом случае более чем доступная. Названный класс офисов выбирают мелкие фирмы, для которых вопрос презентабельности не играет существенной роли. Но погоня за экономией порой оборачивается существенными затратами, так как подобные помещения зачастую нуждаются в капитальном ремонте. На него арендатор потратит значительные суммы. А отсутствие элементарных столовых, парковки и систем нормального жизнеобеспечения делает работу для персонала крайне тяжелой. Ознакомившись с таким понятием как классы офисов, арендатору будет проще определить, какое помещение лучше подходит для конкретно взятого бизнеса.

Источник: https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html

Критерии объекта оценки:

- некоторая удаленность от транспортных артерий
- срок эксплуатации более 5-7 лет, производился ремонт
- стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии
- высота помещения не менее 2,8 - 3,0 м
- охраняемая территория
- развернутая инфраструктура обслуживания бизнеса
- системы кондиционирования и вентиляции имеются в помещениях
- имеется холл и входная группа

На основании проведенного анализа недвижимости и приведенной выше классификации, класс объекта оценки для офисных площадей определен как «В».

Краткое описание характеристик

№	*Характеристика ЗУ*	
1	*Расположение участка*	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.
	Качественные характеристики	
1	*Местоположение по отношению к автодорогам*	Оцениваемый объект представляет собой административное здание с земельным участком, расположено на пересечении улиц ул. Ново-Садовая д.3 и ул. Первомайская д.27
2	*Типичная застройка района*	Зона застройкиадминистративными и жилыми домами, домами среднеэтажной застройки
3	*Плотность застройки территории*	Высокая
4	*Транспортная доступность*	В 100 м расположена остановка общественного транспорта Остановка Площадь Сельского Хозяйства (автобусы №№ 23, 47, 50).
5	*Инфраструктура района*	В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Самарский медико-технический лицей, Швеймаркет, Сбербанк России, Детский сад № 338, Макавто, Пятёрочка
6	*Благоустройство территории*	Прилегающая территория благоустроена, имеются асфальтированные подъездные пути
7	*Краткие выводы*	Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта оценки.

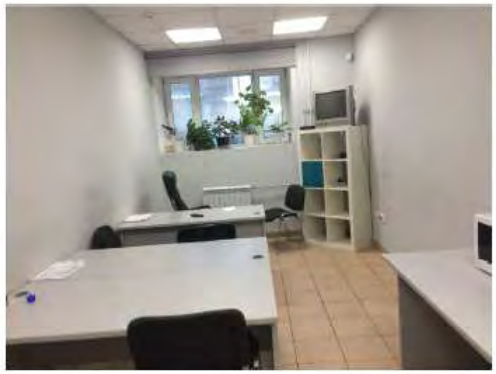
Вывод: Объект оценки располагается в Октябрьском районе г. Самара. К участку имеется асфальтированный подъезд. Оцениваемый объект расположен на улице Но́во-Садо́вая у́лица — одна из главных магистралей города Самары, проходящая по территории Октябрьского и Промышленного районов В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Самарский медико-технический лицей, Швеймаркет, Сбербанк России, Детский сад № 338, Макавто, Пятёрочка.

Развитость инфраструктуры высокая. Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта оценки.

6.7 Фотографии объекта оценки

6.7.1 Нежилое помещение 63:01:0607001:482

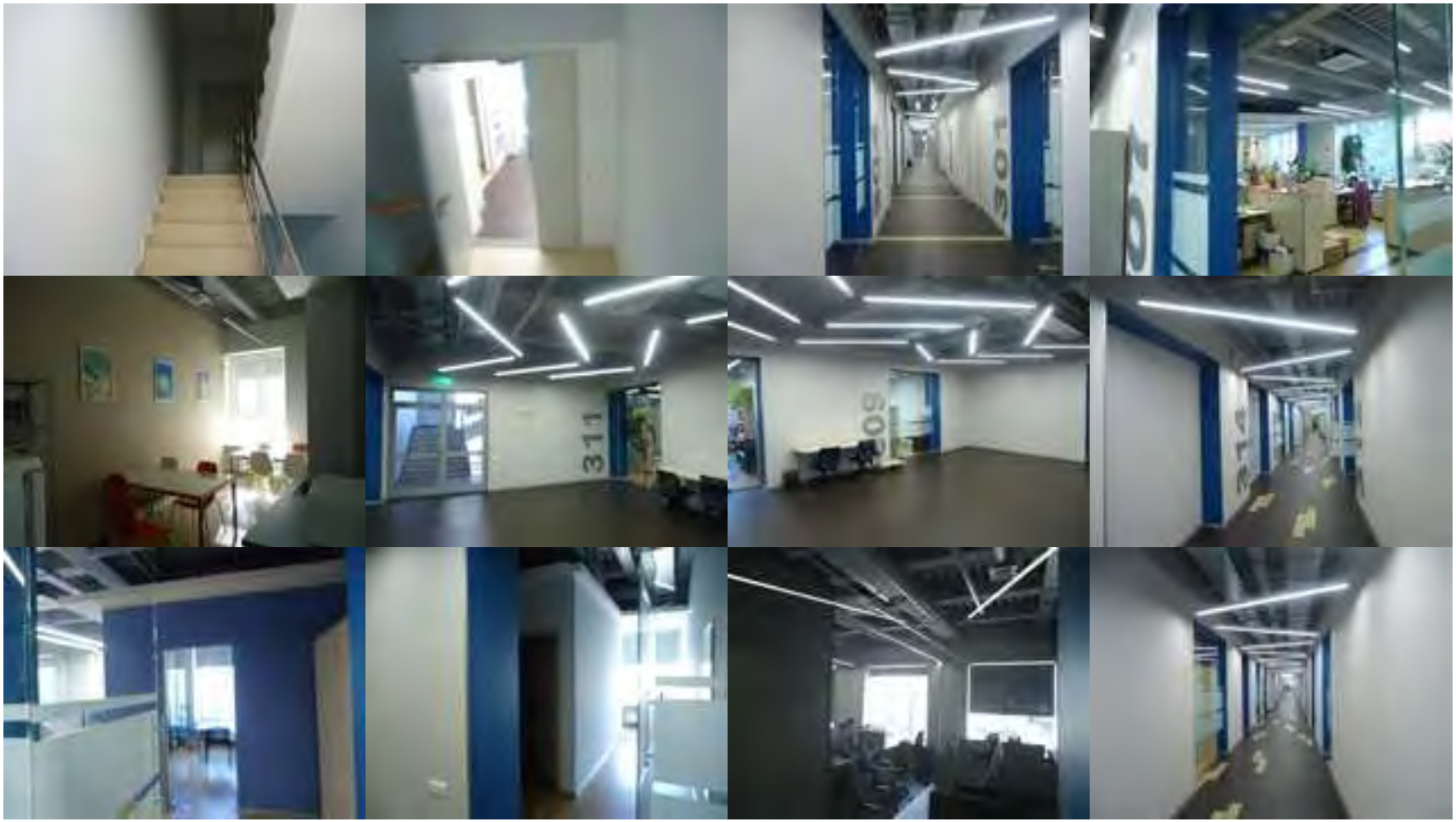
6.7.2 Нежилое помещение 63:01:0607001:485



6.7.3 Нежилое помещение 63:01:0607001:489

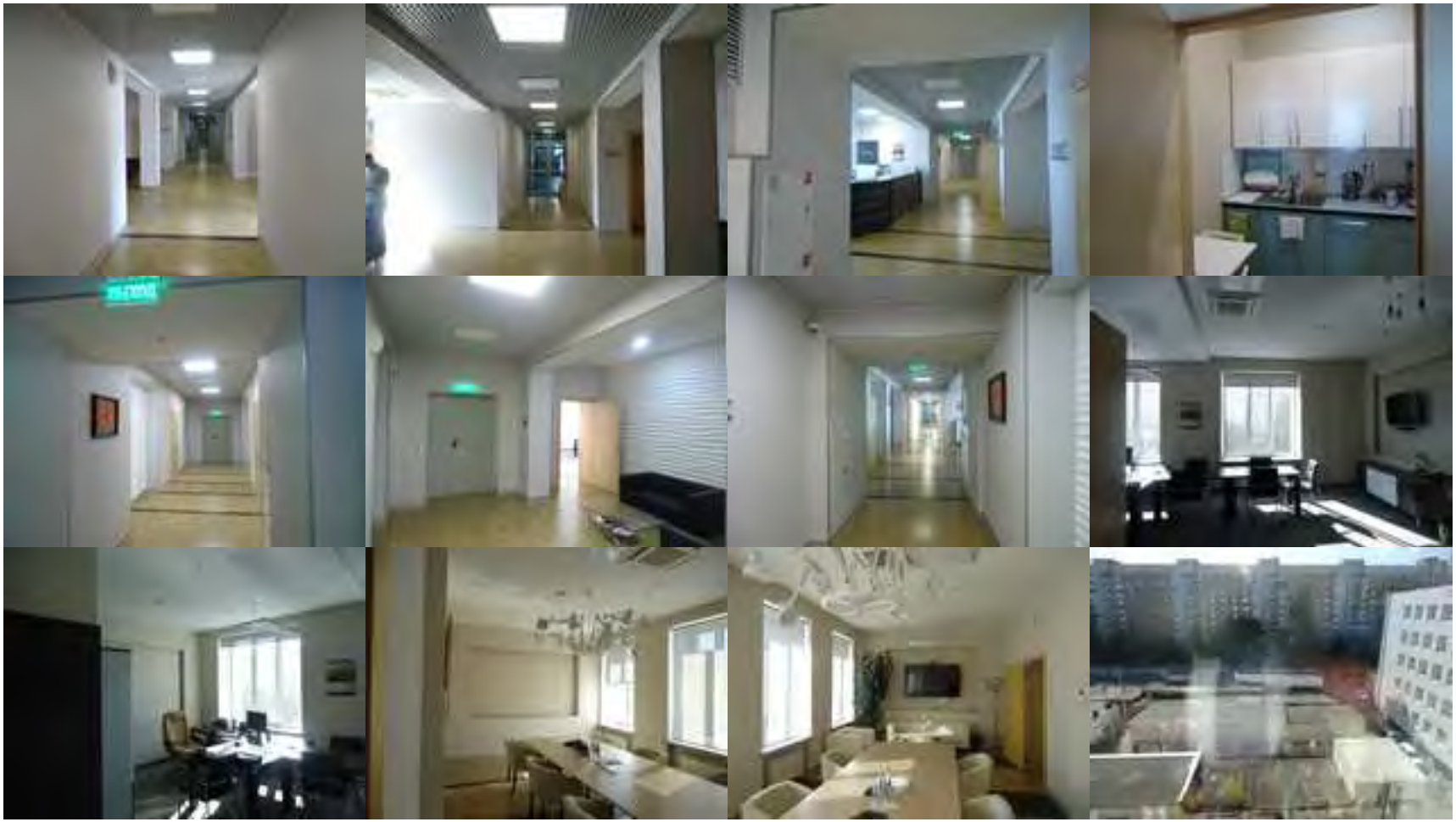
6.7.4 Нежилое помещение 63:01:0607001:490

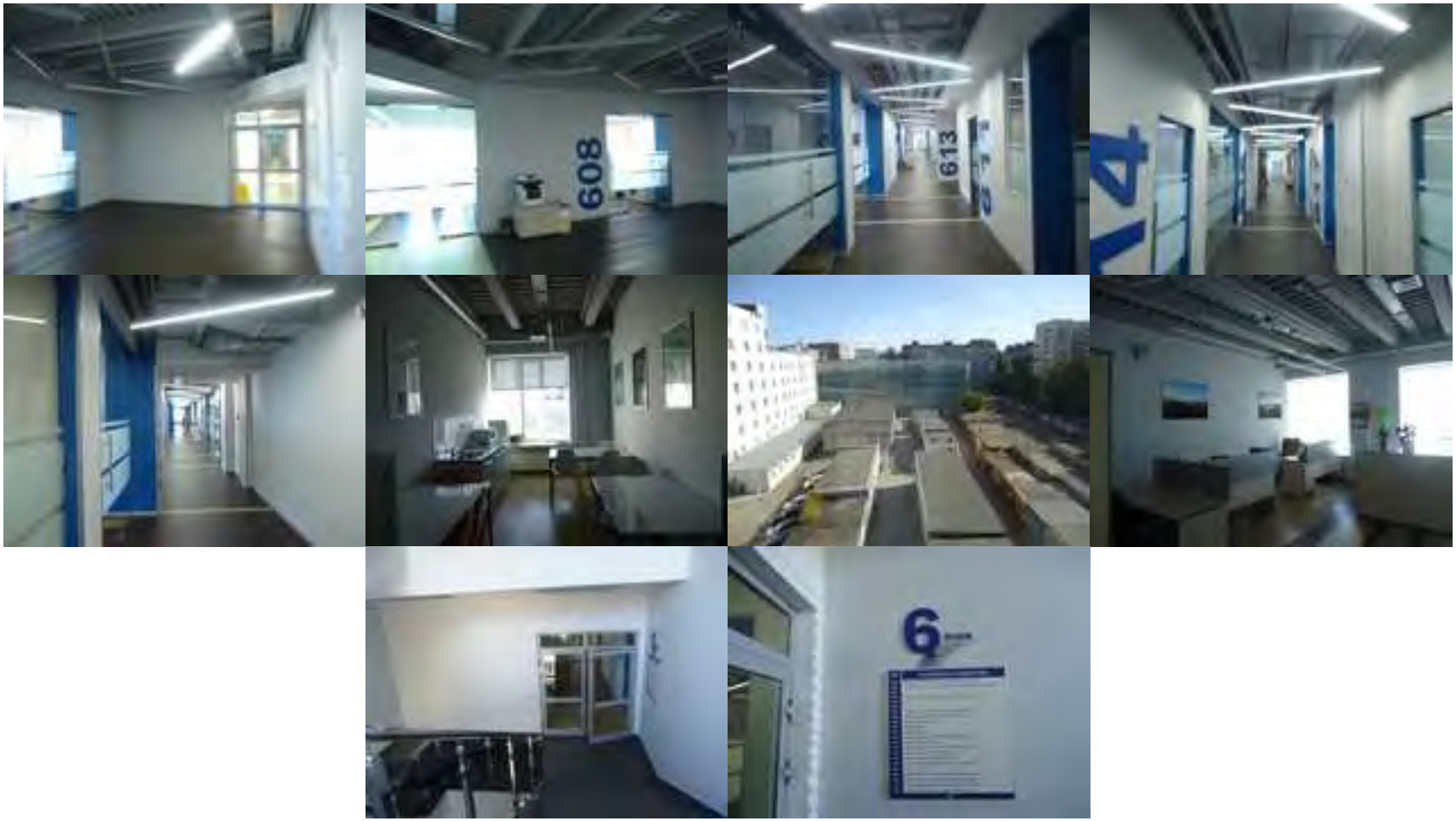
6.7.5 Нежилое помещение 63:01:0607001:491



6.7.6 Нежилое помещение 63:01:0607001:492

6.7.7 Нежилое помещение 63:01:0607001:493




608
613
6

6.7.8 Нежилое помещение 63:01:0607001:495

6.7.9 Общие виды и земельный участок 63:01:0607001:355

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

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

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

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

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

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

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

[1] *ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)*

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

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

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

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

	действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Срок экономической жизни актива	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
Срок экспозиции объекта оценки	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ставка дисконтирования	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
Стоимость	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Цель оценки:	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Цена:	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

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

8 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

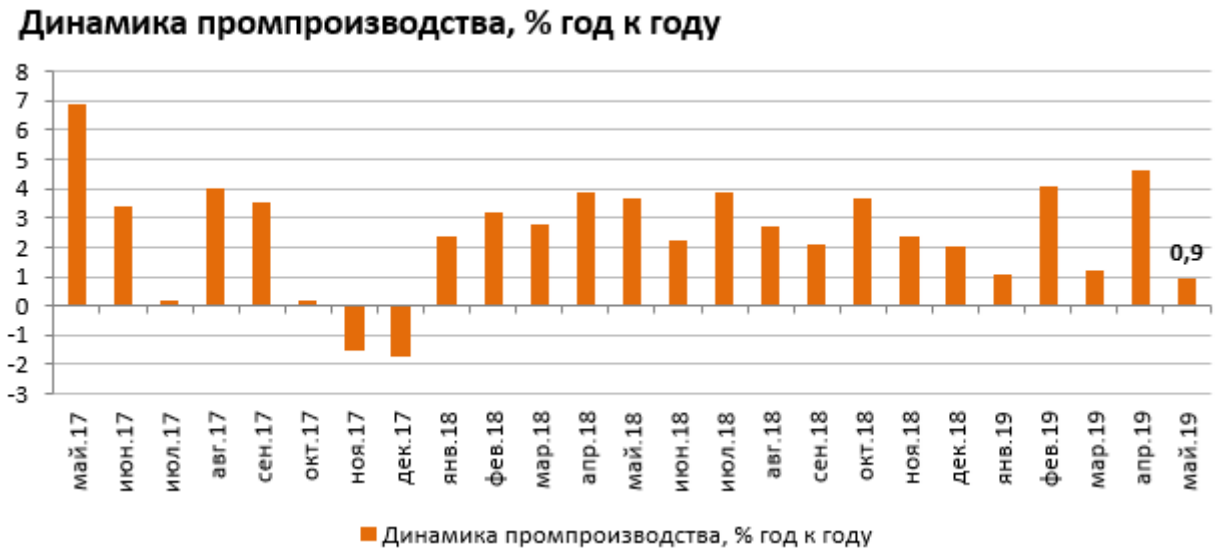
В первую очередь отметим, что во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в мае. Она составила 0,2% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,7% в апреле 2019 года (оценка была скорректирована с 1,6% после пересмотра Росстатом данных по отдельным отраслям). По итогам января-мая 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,7%. При этом глава Минэкономразвития заметил, что во многом слабая майская динамика ВВП обусловлена календарным фактором: в мае 2019 года было на два рабочих дня меньше, чем в мае 2018 года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также проанализируем динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2019 года рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.

В этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в июне макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в мае. Она составила 0,2% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,7% в апреле 2019 года (оценка была скорректирована с 1,6% после пересмотра Росстатом данных по отдельным отраслям). По итогам января-мая 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,7%. При этом глава Минэкономразвития заметил, что во многом слабая майская динамика ВВП обусловлена календарным фактором: в мае 2019 года было на два рабочих дня меньше, чем в мае 2018 года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также проанализируем динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2019 года рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в **«Добыче полезных ископаемых»** рост выпуска продукции замедлился до 2,8% после 4,2% в апреле. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** выпуск сократился на 1% после роста на 4,7% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** рост выпуска ускорился до 1,8% после 1,0% в апреле. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» рост выпуска резко снизился до символических 0,8% по сравнению с увеличением на 7,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'19	+4,3	+0,3	-4,8	+3,7
Апрель'19	+4,2	+4,7	+1,0	+7,4
Май'19	+2,8	-1,0	+1,8	+0,8
Январь-май'19	**+4,3**	**+1,6**	**-0,4**	**+2,2**

Таким образом, замедлению темпа роста промышленного производства в мае способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, кроме **«Электроэнергии, газа и пара»**. При этом отдельно стоит отметить, что по итогам мая сегмент **«Обрабатывающие производства»**показал отрицательную динамику, в то время как за первые пять месяцев 2019 года снижение демонстрирует лишь сектор **«Электроэнергия, газ и пар»**. Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-май 2019	Май 2019 / Май 2018	Январь-май 2019 / Январь-май 2018
Добыча угля, млн тонн	180	-1,7%	+0,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	232	+1,3%	+2,7%
Природный газ, млрд м3	285	+4,6%	+3,4%
Мясо скота, млн тонн	1,1	+6,3%	+10,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,9	-5,1%	-5,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	+6,0%	-1,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	59,9	-2,1%	+12,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,1	-4,1%	-1,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,4	+6,6%	+5,0%
Цемент, млн тонн	20,0	+7,6%	+11,6%
Бетон товарный, млн м3	12,2	+19,1%	+25,9%
Прокат готовый, млн тонн	25,6	+0,9%	+0,0%
Трубы стальные, млн тонн	5,0	-1,0%	-2,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	645	-6,1%	+2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	55,7	+0,7%	-2,3%

Выпуск в **добывающем сегменте** в мае 2019 года оказался разнонаправленным: **добыча нефти** и **газа** увеличилась меньшими темпами, чем в предыдущие месяцы (+2,7% и 3,4% соответственно), в то время как объем **добычи угля** снизился (-1,7%). Это привело к тому, что по итогам января-мая рост **добычи угля** был нивелирован, а темпы роста **добычи нефти** и **газа** замедлились. Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим рост выпуска мяса скота (+6,3%), а также рыбы (6%), в то время как производство мяса домашней птицы сократилось в мае на 5,1%. По итогам пяти месяцев выпуск **мяса скота** вырос на 10,5% (+11,9% по итогам января-апреля), а **мяса домашней птицы** и **рыбы** – сократился (-5,2% и -1,8% соответственно; по итогам января-апреля снижение на 5,3% и 3,2% соответственно). Тенденция восстановления производства **стройматериалов** в мае продолжилась, по-прежнему за исключением производства **кирпичей**, которое упало на 4,1%. Вместе с этим, наиболее сильный рост показал объем выпуска **бетона** (+19,1%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Следует отметить, что рост производства **легковых автомобилей** в апреле сменился снижением в мае (-6,1%), в то же время **выпуск грузовых автотранспортных средств** показал слабый рост на 0,7%. В остальном, динамика в тяжелой промышленности была невыдающейся: выпуск **готового проката** увеличился на 0,9%, **стальных труб** – сократился на 1%.

Кроме того, в конце июня Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2019 года. Он составил 5,45 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 3,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 51,4%.

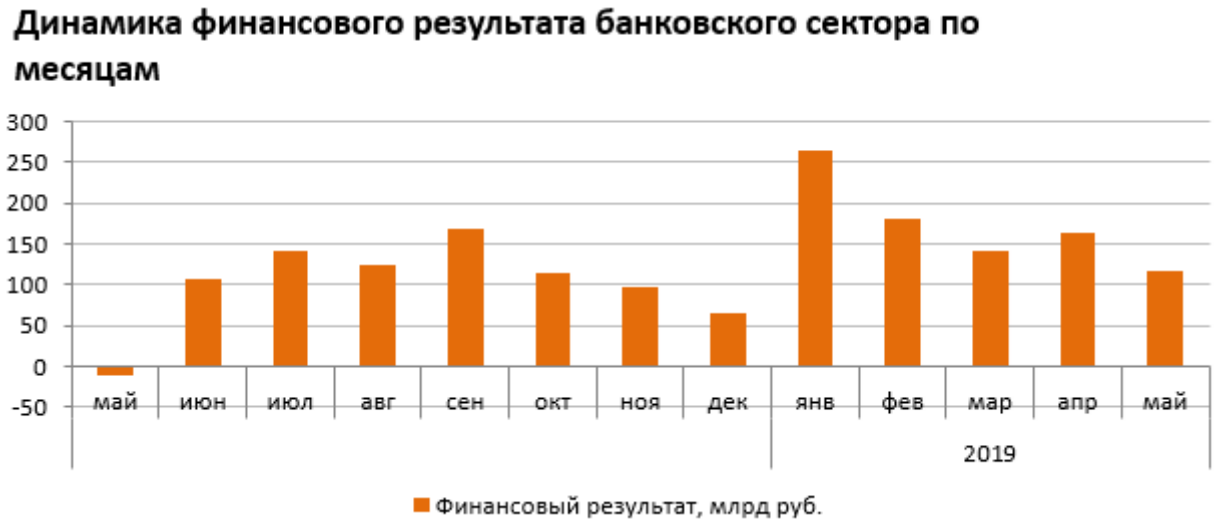
Показатель	Январь-апрель 2019 г.	Справочно: Январь-апрель 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+5 454,5	+3 603,4
Доля убыточных предприятий	33%	34,2%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-апреле 2019 г., млрд руб.	Январь-апрель 2019 г. / Январь-апрель 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+139,7	+79,3%
Добыча полезных ископаемых	+1 284,9	-3,3%
Обрабатывающие производства	+1 552,9	+80,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+411,3	+16,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+339,6	+21,0%
Водоснабжение	+7,5	-29,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 210,9	> в 2,3 раза
Строительство	+48,9	> в 5,8 раз
Транспортировка и хранение	+271,0	+64,6%
Информация и связь	+143,1	+30,6%

По итогам января-апреля 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «**Строительство**» (сальдированный результат вырос в 5,8 раз), **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (рост в 2,3 раза), **«Обрабатывающие производства»** (+80,8%), а также **«Сельское хозяйство»** (рост на 79,3%). При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты **«Водоснабжение»** (-29,9% по итогам января-апреля), а также **«Добыча полезных ископаемых»** (-3,3%).

Прибыль банковского сектора после 163 млрд руб. в апреле составила 117 млрд руб. по итогам мая. При этом прибыль Сбербанка за май составила 75,7 млрд руб. В мае прошлого года банковский сектор зафиксировал убыток в 10 млрд руб. По итогам января-мая 2019 года российские банки заработали 867 млрд руб. по сравнению с 527 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-май 2019 года составила 369,1 млрд руб.



Что касается прочих показателей банковского сектора в мае, то объем его активов увеличился на 0,6%, составив 92,9 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 65 млрд руб. (+0,2%). Объем **розничного кредитования** вырос на 255 млрд руб. (+1,6%). Таким образом, по состоянию на 1 июня 2019 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 49,7 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне ожидаемого возвращения инфляции на уровень ниже 5% возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в июне держался на уровне 0-0,2%, а по итогам месяца инфляция, по предварительным данным, могла составить всего 0,2%. С начала года рост цен составил, ориентировочно, 2,5%, при этом в годовом выражении, исходя из этих данных, по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до уровня около 5% после 5,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

Месяц	2018	2019
Март	0,3%	0,3%
Апрель	0,4%	0,3%
Май	0,4%	0,3%
Июнь	0,5%	0,2%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В июне среднее значение курса составило 64,2 руб. после 64,8 руб. за доллар месяцем ранее. К концу июня курс доллара укрепился до 63,1 руб. на фоне увеличения цен на нефть.

Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'19	65,8	64,7	65,1
Апрель'19	64,7	64,7	64,6
Май'19	64,7	65,1	64,8
Июнь'19	65,1	63,1	64,2

Отметим, что на заседании Совета директоров Банка России 14 июня было принято решение снизить ключевую ставку на 25 базисных пунктов до 7,5%. Решение было принято на фоне продолжающегося замедления годовой инфляции и снижения проинфляционных рисков. На этом фоне Банк России также снизил прогнозный диапазон годовой инфляции по итогам 2019 года с 4,7-5,2% до 4,2-4,7%. В дальнейшем, по прогнозу регулятора, годовая инфляция будет находиться вблизи 4%. Кроме того, по заявлению представителей Банка России, при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом ЦБ, допускается возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров и переход к нейтральной денежно-кредитной политике до середины 2020 года.

Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%). В то же время товарный импорт составил 77,6 млрд долл. (-1%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 60 млрд долл. (+1,4%).

Как можно видеть, в январе 2019 года динамика экспорта в годовом выражении стала отрицательной на фоне падения цен на энергоносители, однако в дальнейшем объем экспорта восстановился, и по состоянию на апрель 2019 года находится на уровне, близком к апрелю 2018 года. Что касается динамики импорта, то в апреле он ускорился, и на годовом окне показывает рост на 4,7%. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-апреле кв. 2019 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-апрель 2019 / Январь-апрель 2018, %
Экспорт, в т. ч.	137,6	+0,0
Топливно-энергетические товары	91,8	+2,2
Металлы и изделия из них	13,5	-5,8
в т. ч. цветные металлы	5,6	+18,5
Машины, оборудование и транспортные средства	6,9	-12,8
Продукция химической промышленности, в т. ч.	8,4	-0,1
калийные удобрения	0,6	+38,5
азотные удобрения	1,0	+12,5
Продовольственные товары и с/х сырье	7,4	-0,5
Импорт, в т. ч.	77,6	-1,0
Машины, оборудование, транспортные средства	33,8	-1,7
Продовольственные товары и с/х сырье	9,8	-1,2
Продукция химической промышленности	14,2	+1,2

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров по итогам января-апреля 2019 года оказалась разнонаправленной. Наибольшие темпы роста зафиксированы по **калийным удобрениям** (+38,5%), а также **цветным металлам** (+18,5%), при этом в целом вывоз **металлов и изделий из них** сократился на 5,8%.. Наиболее сильное снижение экспорта произошло по позиции **машины, оборудование и транспортные средства** (-12,8%). Что касается импорта, то здесь не

было значительных изменений по сравнению с ситуацией годом ранее, основные позиции импорта изменились в пределах 1-2%.

Показатель	Январь-май 2018	Январь-май 2019	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	46,9	48,7	+3,8%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	18,9	35,2	+86,2%
	1.06.18	**1.06.19**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	456,6	495,2	+8,5%
	1.04.18	**1.04.19**	
Объем внешнего долга, млрд долл.	520,3	468,8	-9,9%

По пояснениям Банка России, положительное влияние на динамику сальдо счета текущих операций наряду с укреплением торгового баланса оказало улучшение сальдо баланса услуг за счет роста экспорта услуг при снижении их импорта. Рост оттока капитала, в свою очередь, был вызван главным образом операциями банков и прочих секторов по приобретению иностранных активов, в то время как вклад изменения внешних обязательств был минимальным.

Выводы:

- ***Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в мае 2019 года составил 0,2% после 1,7% в апреле;***
- ***Промпроизводство в мае 2019 года в годовом выражении увеличилось на 0,9%, а по итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%;***
- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-апреле 2019 года составил 5,45 трлн руб. по сравнению с 3,60 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 1,2 п.п. до 33%;***
- ***Банковский сектор в мае заработал 117 млрд руб. прибыли. За январь-май 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 867 млрд руб. по сравнению с 527 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;***
- ***Рост потребительских цен в июне 2019 года по предварительным данным составил 0,2%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила около 5%;***
- ***Величина ключевой процентной ставки ЦБ снижена на 25 б.п. до уровня 7,5%;***
- ***Среднее значение курса доллара США в июне 2019 года снизилось до 64,2 руб. по сравнению с 64,8 руб. в мае на фоне увеличения цен на нефть;***
- ***Товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%), товарный импорт – 77,6 млрд долл. (-1,0%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 60 млрд долл. (+1,4%);***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-мая 2019 года увеличилось на 3,8% до 48,7 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос в 1,9 раза и составил 35,2 млрд долл.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_iyun_2019/

Социально-экономическое положение

1 163 399 человек*

Население города

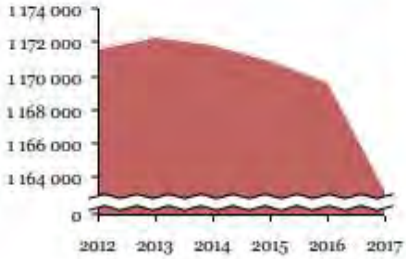
27,3 кв. м

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя

39 395 руб.

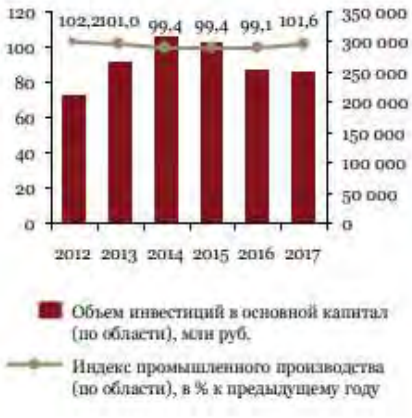
Среднемесячная начисленная заработная плата

Численность населения, чел.

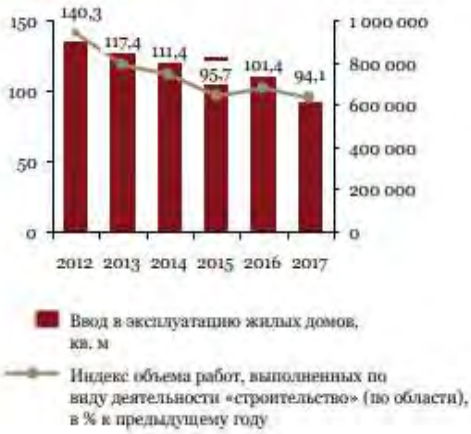


Уровень жизни населения

Промышленность и инвестиции



Строительство

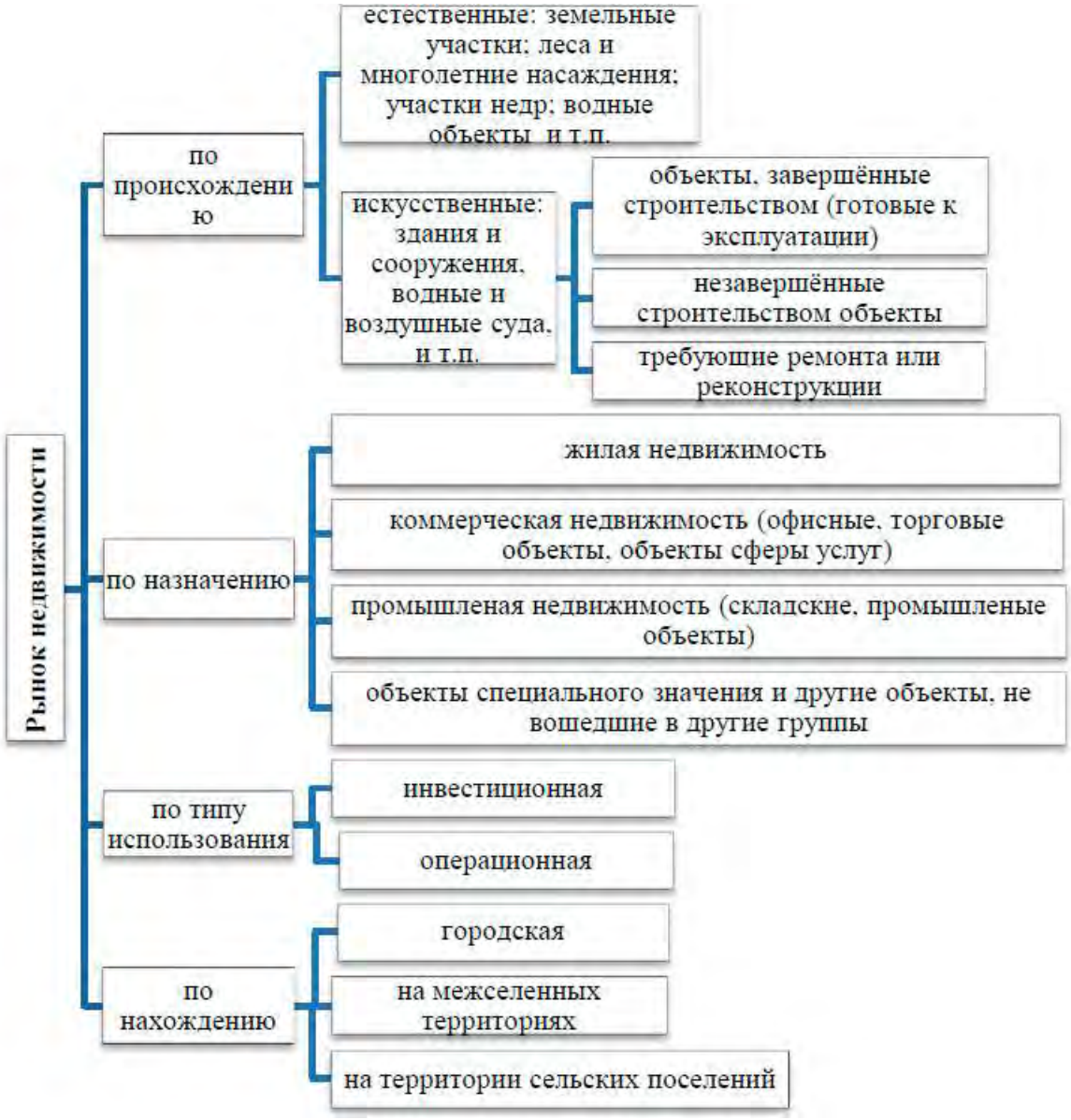


Источник: https://www.pwc.ru/ru/assets/avito/report-avito-samara-28052018.pdf

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

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



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

8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

Как развивался рынок коммерческой недвижимости Самары в этом году? Вместе с экспертами мы выделили пять основных трендов, которые задавали ритм общему развитию всего сегмента. Все эти тенденции – долгоиграющие. Они вполне могут перекочевать в следующий год и получить там новое развитие. Будем наблюдать и делать выводы!

Качественные офисы — нужны!

Важная тенденция уходящего года связана с сегментом офисной недвижимости. Очевидно, что качественные офисные площади демонстрируют положительную динамику спроса. Более того, городу нужны новые объекты в этом формате. Офисные центры классов А и В, расположенные в разных частях города, но в зоне хорошей транспортной доступности и с собственной развитой инфраструктурой, определенно будут востребованы рынком.

«Сегодня все достойные офисные центры Самары демонстрируют хороший процент заполняемости, - отмечает генеральный директор консалтинговой компании REC Никита Петухов. – А это порядка 80-90% занятых площадей. Если офис относится к классу А или В, но при этом имеет проблемы с арендаторами, то проблема кроется в самом объекте, в управлении или инфраструктуре. Все качественные офисные центры сегодня чувствуют себя хорошо. И когда к нам поступает запрос от потенциального арендатора на поиск 500 кв. м в хорошем офисном здании, его объективно сложно удовлетворить. Рынку нужны новые качественные проекты в офисной сфере».

Собственникам пора что-то менять

Много раз в этом году мы писали о помещениях в формате стрит-ритейл, зависших в экспозиции на несколько месяцев. Увы, среди них есть те, которые до сих пор ждут своих арендаторов. Именно ждут, потому что такую стратегию невмешательства выбрали их собственники. Однако время «ленивых» собственников прошло – уверены эксперты.

«Вечная классика стрит-ритейла — торговые помещения на первой линии в локациях с высоким трафиком — не теряла востребованности на протяжении всего текущего года, - говорит генеральный директор компании «Агентство Регионального Развития» Сергей Зенченко. - Ими активно интересовались федеральные продуктовые сети, магазины одежды и обуви». При этом проблема в том, что существенная масса актуальных рыночных предложений – это коммерческие площади, не отвечающие современным требованиям арендаторов и покупателей.

Новым игрокам рынка нужна новая универсальность. Но не все собственники, продавцы и арендодатели, готовы ее предложить. Ведь для этого во многих случаях нужно вложиться в ремонт, осуществить перепланировку, заменить обычные окна на витрины, оборудовать крепкую входную группу... Если владелец коммерческой площади к этому не готов, итог будет один: помещения «висят» в экспозиции по много месяцев.

Ресторанная сфера будет расширяться

Большинство ярких открытий года в сфере коммерческой недвижимости были ресторанными. Если раньше развитие этого бизнес-сегмента в Самаре было связано с уже сложившимися ресторанными коридорами (например, ресторанный сектор на Дачной), то в этом году заметные премьеры случались и в историческом центре, и на набережной, и в спальных районах.

По мнению экспертов рынка коммерческой недвижимости Самары, ресторанная ниша в городе еще не достигла своего пика и будет продолжать рост. «Ресторанная сфера вполне способна увеличиться еще процентов на 40, и спрос будет, - убежден Никита Петухов. – Безусловно, произойдет это за счет конкуренции с уже имеющимися игроками. В борьбе за посетителей победу одержат проекты с более вкусной едой, более интересными интерьерами, более яркими концепциями».

Сюда же можно отнести заметный рост пекарен, который в 2018 году не заметить было просто невозможно. «Именно рост числа пекарен я бы назвал одной из самых заметных тенденций в самарском стрит-ритейле в 2018 году, - продолжает Сергей Зенченко. - Достаточно посмотреть, как разрослись в Самаре инорегиональные сети и как неплохо чувствуют себя представители местного бизнеса в этой сфере».

Культуру – в массы!

Потихоньку выходят на авансцену мелкие предприниматели из арт-кластера. Дизайнеры одежды и аксессуаров, художники, фотографы, владельцы небольших производств и многие другие представители креативной среды становятся участниками рынка коммерческой недвижимости. Они арендуют площади для работы, экспозиции и продажи своих продуктов. И порой помещения эти располагаются в неожиданных местах. Любимые локации представителей арт-кластера – исторический центр, бывшие производственные площади, чердаки и подвалы. Многие идут в эту реальность из интернета и оттуда же приводят свою аудиторию, которая ценит нестандартность таких решений. Это новое воплощение клиентоориентированности, и этих игроков на рынке коммерческой недвижимости Самары становится все больше.

«Перед стартом работы с такими арендаторами очень важно сесть за стол переговоров и при этом заранее отнестись к ним спокойно, лояльно, - советует Никита Петухов. - Когда к ним перестанут относиться как к обычным арендаторам магазинов, все станет по-другому. У них специфичные запросы: для кого-то помещение можно недоделать, для кого-то не ремонтировать вовсе. С ними непросто: среди них есть ИП-шники и физлица. Но если погрузиться в процесс и найти с ними общий язык, то можно эффективно реализовать самые сложные и бесперспективные, казалось бы, площади. И они будут генерировать поток и приносить прибыль».

Коммерческая «начинка» для проектов благоустройства

Наконец, пятый тренд связан с бизнесом косвенно, но связь эта очевидна. В уходящем году в городе реализовались многие инфраструктурные и социальные проекты – как в формате внутриквартального или районного благоустройства, так и в масштабе всего города. Однако современное и качественное благоустройство сегодня едва ли возможно без коммерческой составляющей.

Очевидно, что городу нужно больше элементов, наполняющих пространства общественного пользования. Если появляются пешеходные и велосипедные дорожки, то должны быть и лавочки с зарядками для мобильных телефонов или бесплатным доступом в интернет. Если сформировано комфортабельное пространство для отдыха и прогулок, то на нем должны появиться современные и качественные фудтраки, точки для перекусов и напитков. Это и есть коммерческое наполнение социальных пространств. Этого объективно не хватает городу, и такая «начинка» способна вывести общественные территории на новый уровень функциональности и дружелюбия по отношению к горожанам.

Источник: http://rs63.ru/novosti/56/664833/

8.2.3 Средние цены и ставки в течение последних 6-7 месяцев.

Аренда торговых площадей: средние ставки застыли

Дёшево:
В первом квартале 2018 года минимальный размер средней арендной ставки на торговые площади в Самаре установился на отметке около 300 руб./кв. м. Такие предложения можно было найти на городских окраинах - в Кировском районе, на ул. Промышленности. Для сравнения, в конце прошлого года, по данным Территориального агентства оценки, минимальный средний ценник был незначительно ниже, и базировались самые дешёвые предложения в тех же самых локациях.

Актуальные предложения с минимальным ценником на рынке торговой недвижимости можно найти и сегодня. Так, в субаренду можно взять почти 30 кв. м на ул. Гагарина. Площадь с отдельным входом и санузлом предлагается по ставке 363 руб./кв. м.

Дорого:
Очаги с максимальными арендными ставками по итогам первого квартала текущего года удалось обнаружить в границах улиц Ново-Садовой и Полевой, проспекта Карла Маркса и Московского шоссе, ул. Победы и пр. Кирова. По оценкам аналитиков рынка, максимальные ценовые значения в сегменте торговой аренды стремились к 1000 руб./кв. м.

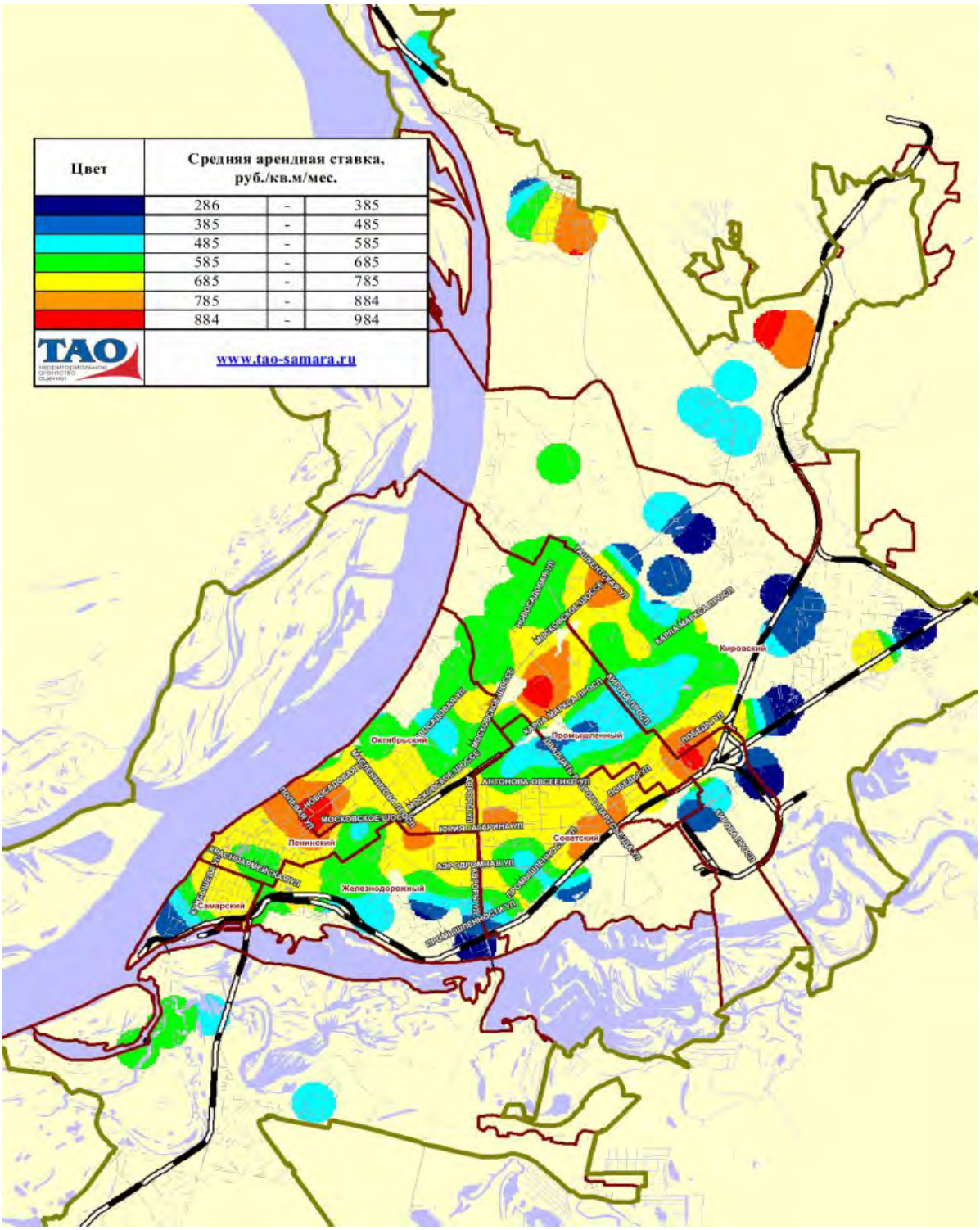
Ситуация с самыми высокими ставками стабильна: в конце прошлого года усреднённое значение максимальных цен аренды составило 973 руб./кв. м. А вот локации с наиболее высокими ставками на тот момент были другими: например, пересечение ул. Ташкентской с Московским шоссе, ул. XXII-го Партсъезда с ул. Победы и традиционная локация на ул. Ново-Садовой/ Полевой.

Конечно, 1000 рублей за «квадрат» - это не абсолютный ценовой предел рынка, а лишь усредненный показатель максимальных значений. Одним из самых дорогих актуальных предложений оказалась, например, торговая площадь на ул. Ленинградской, 60. Более 150 кв. м на первой линии пешеходной улицы с витринными окнами и перспективой размещения ресторанного бизнеса можно арендовать за 2266 руб./кв. м.

В среднем:
Средний диапазон арендных ставок в сегменте торговой недвижимости по итогам первого квартала 2018 года эксперты ТАО определили в границах 585 - 785 руб./кв. м. Именно таких предложений в первые три месяца года на рынке было больше всего. И сосредоточены они

были в самых разных районах города - масса объектов в Советском, Промышленном, Октябрьском и Ленинском районах.

Полгода назад средние арендные ставки находились в тех же значениях - 573-673 руб./кв. м. Очевидно, что именно ценовая «середина» рынка аренды торговой недвижимости, его ядро в последние полгода стоит. Да и сегодня таких предложений на рынке по-прежнему максимально много.



Продажа торговых площадей: ценовой минимум вырос, но середина стоит

Дёшево:

Около трёх месяцев назад минимальный средний ценник продажи торговых площадей установился на 25,8 тыс. руб./кв. м. Самые дешёвые предложения в городе можно было найти в районе ул. Промышленности и за Самаркой. К слову, актуальный рынок за 25-27 тыс. руб./кв. м предлагает целый ряд объектов киоскового типа. Отдельно стоящие магазинчики площадью 70-80 кв. м, расположенные в разных районах города, продаются не очень активно.

Впрочем, по сравнению с декабрем 2017 года, минимальные цены на торговую недвижимость в городе все же заметно выросли. Полгода назад аналитики ТАО фиксировали минимальные отметки цен на 15,8 тыс. руб./кв. м - в локации близ городских границ за Кировским районом.

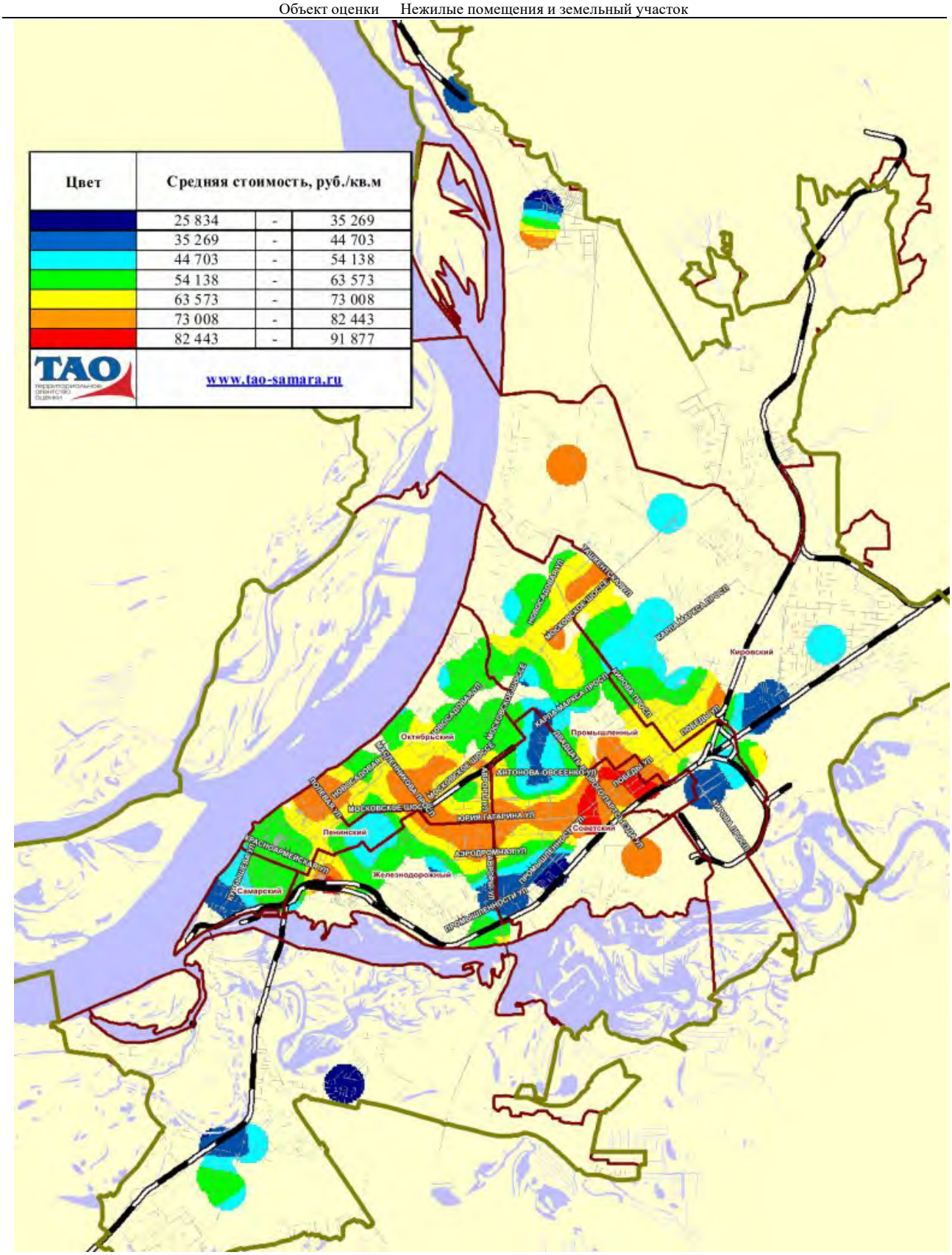
Дорого:

Самые дорогие предложения никуда не делись: они все так же ждут покупателей на разных участках ул. Победы. Максимальные средние ценники в 91,9 тыс. руб./кв. м были зафиксированы здесь по итогам первого квартала 2018 года. В конце 2017 года максимальная средняя стоимость торговой недвижимости в Самаре была чуть ниже - 89 тыс. руб./кв. м, а среди локаций с такими ценами, помимо ул. Победы, были ещё проспект Масленникова и Красноармейская.

И если средний максимальный ценник на торговые площади превышает 90 тыс. руб./кв. м, то стоимость отдельных предложений сегодня (как и всегда) легко выходит за ценовую границу в 100 тысяч рублей за «квадрат». Такие предложения сегодня можно найти в историческом центре — на ул. Молодогвардейской, Самарской, Горького, или в сформированных коридорах городского стрит-ритейла — на ул. Гагарина, Полевой, пр. Масленникова.

В среднем:

А середина рынка продажи торговых площадей тоже «зависла» в диапазоне 54 - 68 тыс. руб./кв. м. И эта ситуация сохраняется как минимум последние полгода. Торговые площади с таким средним ценником можно купить в разных районах города - и в Самарском, и в Кировском. Это тот случай, когда среднюю стоимость на рынке определяет не локация на 100%, а ещё и качественные характеристики самого объекта.


Цвет
Средняя стоимость, руб./кв.м
25 834 - 35 269
35 269 - 44 703
44 703 - 54 138
54 138 - 63 573
63 573 - 73 008
73 008 - 82 443
82 443 - 91 877
TAO
www.tao-samara.ru
Кировский
Промышленный
Октябрьский
Пенинский
Железнодорожный
Самарский
Советский
Московское шоссе
Юрия Гагарина ул
Аэродромная ул
Антонова-Овсеенко ул
Победы ул
Карла Маркса просп

Аренда офисных площадей: всеобщая стагнация и старт от 200 рублей

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

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

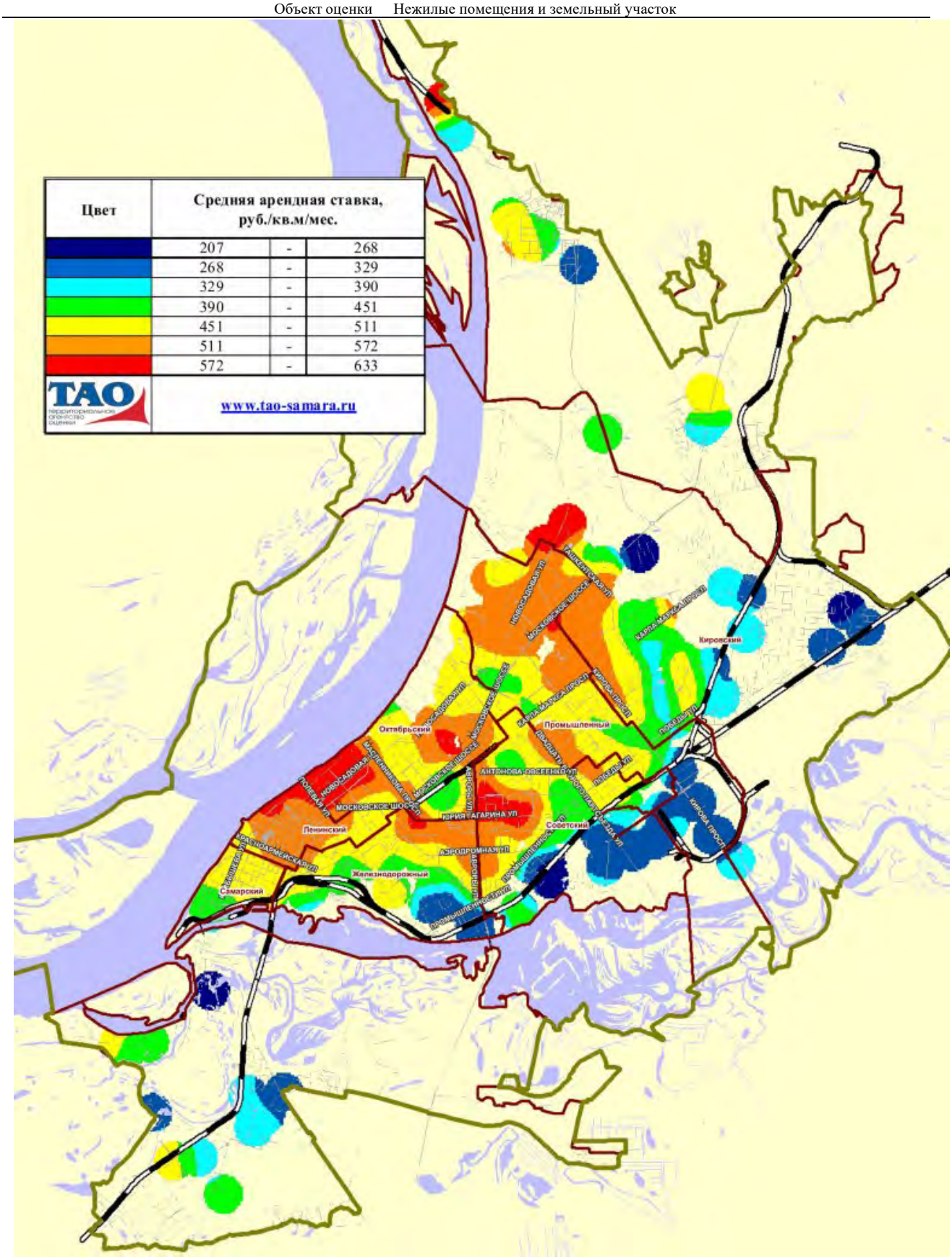
Дорого:
Самые дорогие ценники по городу в динамике полугодия хоть незначительно, но изменились в меньшую сторону. Так, в конце первого квартала 2018 года верхняя граница средних ставок аренды установилась на отметке в 630 рублей с «квадрата». Для сравнения, в конце прошлого года она фиксировалась на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

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

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

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

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


Цвет
Средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.
207 - 268
268 - 329
329 - 390
390 - 451
451 - 511
511 - 572
572 - 633
TAO
www.tao-samara.ru
Кировский
Промышленный
Октябрьский
Ленинский
Советский
Железнодорожный
Самарский
МОСКОВСКОЕ ШОССЕ
ГЕРИЯ ГАГАРИНА УЛ
АЭРОДРОМНАЯ УЛ
КИРОВА ПРОСП

Продажа офисных площадей: мало объектов с минимальным ценником и много объектов по средней цене

Дешево:

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

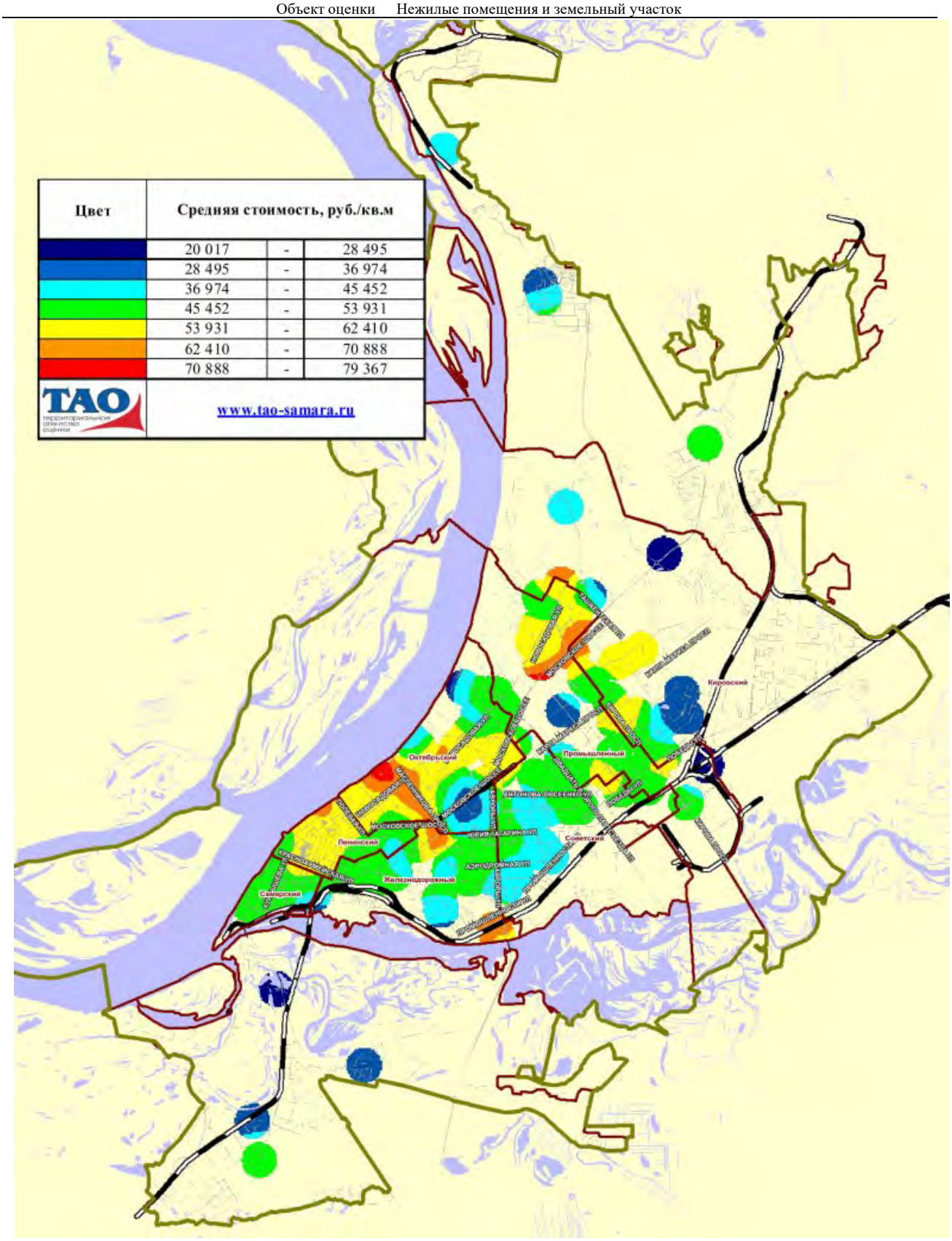
Актуальное лидерство в сегменте самых бюджетных офисных площадей удерживает не только скромная «встройка» на городских окраинах, но и помещения в целом ряде офисных центров. Например, по цене около 20 тысяч за «квадрат» можно купить готовый к работе офис в здании на Революционной, 70.

Дорого:

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

В среднем:

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



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

8.2.4 Основные выводы и показатели рынка коммерческой недвижимости г. Самары

Самые дорогие офисы группировались в границах ул. Ново-Садовой и пр. Масленникова. Верхняя граница стоимости стремилась к 80 тыс. руб./кв. м

Средняя цена отчуждения офисной недвижимости в районе расположения объекта оценки составила 53 931 руб. за 1 кв.м. – 62 410 руб. за 1 кв.м. площади.

Цвет	Средняя стоимость, руб./кв.м		
	20 017	-	28 495
	28 495	-	36 974
	36 974	-	45 452
	45 452	-	53 931
	53 931	-	62 410
	62 410	-	70 888
	70 888	-	79 367
TAO	www.tao-samara.ru		

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

Средняя ставка аренды офисной недвижимости в районе расположения объекта оценки составила 451 руб. за 1 кв.м. в год – 511 руб. за 1 кв.м. площади в год.

Цвет	Средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.		
	207	-	268
	268	-	329
	329	-	390
	390	-	451
	451	-	511
	511	-	572
	572	-	633
TAO	www.tao-samara.ru		

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

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

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

8.2.5 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

Оценщик решил провести более подробный анализ данных в целях корректного их учета в данной оценке, а также продолжение анализа сегмента рынка объектов оценки.

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.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 168 корректировка составляет:

Для Высококлассных офисов (офисы классов А, В) 9,1-10,4%.

Корректировка на уторгование

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 121». (Стр.253, табл.121)

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

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, т.е.:

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости представлен в Справочнике оценщика недвижимости Том . «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр.114.

Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	1,6%	1,1%	2,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	1,6%	1,0%	2,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	1,7%	1,2%	2,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	0,9%	0,4%	1,5%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр.114

Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 68

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	2,6%	2,0%	3,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	2,6%	2,0%	3,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	2,8%	2,2%	3,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,0%	1,4%	2,6%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 68».

Местоположение (местонахождение в пределах города). Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 47, корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:

Таблица 47

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	**1,00**	1,13	1,24	1,35	1,57	1,34
	II	0,88	**1,00**	1,09	1,19	1,38	1,19
	III	0,81	0,91	**1,00**	1,09	1,27	1,08
	IV	0,74	0,84	0,92	**1,00**	1,17	1,00
	V	0,64	0,72	0,79	0,86	**1,00**	0,86
	VI	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	**1,00**

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 47».

Где I, II, III, IV, V, VI соответствует типу территориальных зон:

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 7».

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади.

Исследование на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А.

Информация по зависимости стоимости земельного участка от площади

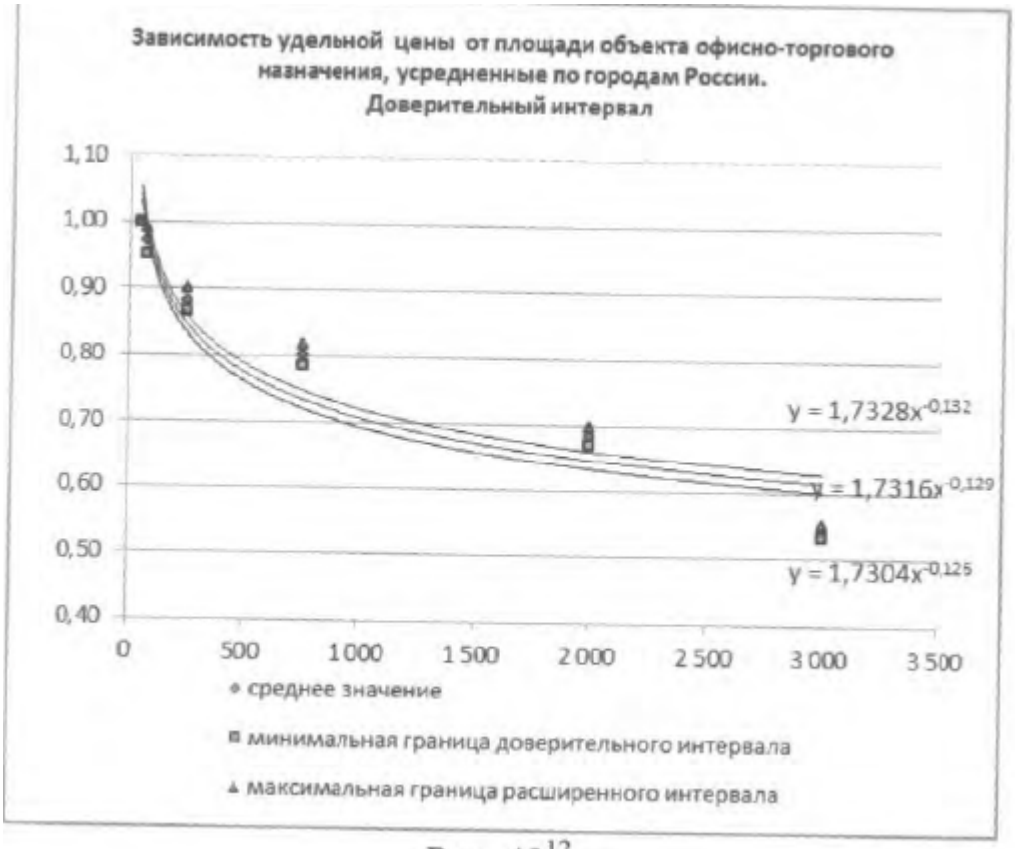


Рис. 48[12]

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А., рис. 48».

Класс качества

Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана классификация коммерческих объектов недвижимости. С помощью такой классификации арендаторы могут более профессионально оценить помещение и свои требования к нему, а девелоперы - получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития любого объекта.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, дополнительные удобства и т.д.

Как известно, высококлассные объекты в силу своих технических характеристик стоят дороже.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 129:

Таблица 129

усредненные данные по России (цены)				
Класс качества		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,07	1,26
	B, B+	0,93	1,00	1,17
	C и ниже	0,80	0,85	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.129.

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

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

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

Таблица 8-1 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
	Класс качества	B	A	B	B	B
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
8	Площадь, кв.м.	1 600,00	918,00	835,40	1 500,00	1 000,00
9	Стоимость, руб.	88 000 000,00	64 260 000,00	75 000 000,00	67 500 000,00	70 000 000,00
10	Система налогооблажения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН	Включен НДС
11	Стоимость, руб./кв.м.	55 000,00	70 000,00	89 777,35	45 000,00	70 000,00
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	45 833,33	58 333,33	74 814,46	45 000,00	58 333,33
13	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

14	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
15	Этаж расположения	2	2	1	4	2
16	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
17	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/184281771/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/213843536/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/213738010/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/14182529/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1000_m_v_tsentre_goroda_1532862682

8.2.8 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

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

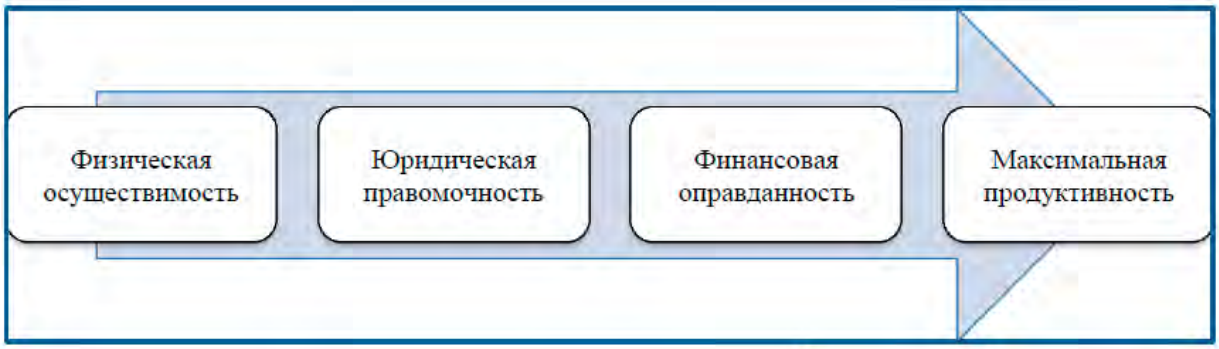
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 45 000 руб. за один квадратный метр до 89 000 руб. за один квадратный метр.

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Категория	Разрешенное использование
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 918,00	Земли населённых пунктов	Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Нежилое помещение	Свободное
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Нежилое помещение	Свободное
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Нежилое помещение	Свободное
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Нежилое помещение	Свободное
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Нежилое помещение	Свободное
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Нежилое помещение	Свободное
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Нежилое помещение	Свободное
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Нежилое помещение	Свободное

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

10.1.1 Сравнительный подход

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является ***метод сравнения продаж.*** Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

10.1.3 Затратный подход

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются

федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

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

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

10.2 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 18 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

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

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

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

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

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

11.2 Выбор единиц сравнения

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

11.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$\nu = \frac{S_n}{\bar{x}}$, 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[1].

[1] *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.*

11.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
	Класс качества	B	A	B	B	B
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
8	Площадь, кв.м.	1 600,00	918,00	835,40	1 500,00	1 000,00
9	Стоимость, руб.	88 000 000,00	64 260 000,00	75 000 000,00	67 500 000,00	70 000 000,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН	Включен НДС
11	Стоимость, руб./кв.м.	55 000,00	70 000,00	89 777,35	45 000,00	70 000,00
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	45 833,33	58 333,33	74 814,46	45 000,00	58 333,33
13	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
15	Этаж расположения	2	2	1	4	2
16	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное

17	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/184281771/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/213843536/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/213738010/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/14182529/	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1000_m_v_tsentre_goroda_1532862682

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

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

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 168, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет 9,1-10,4% в меньшую сторону.

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., табл.168.

В рамках данного Отчета поправка составит **-9,80%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Сентябрь 2019 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от состояния объекта оценки.

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

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 54, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 11-2 Корректировка на площадь

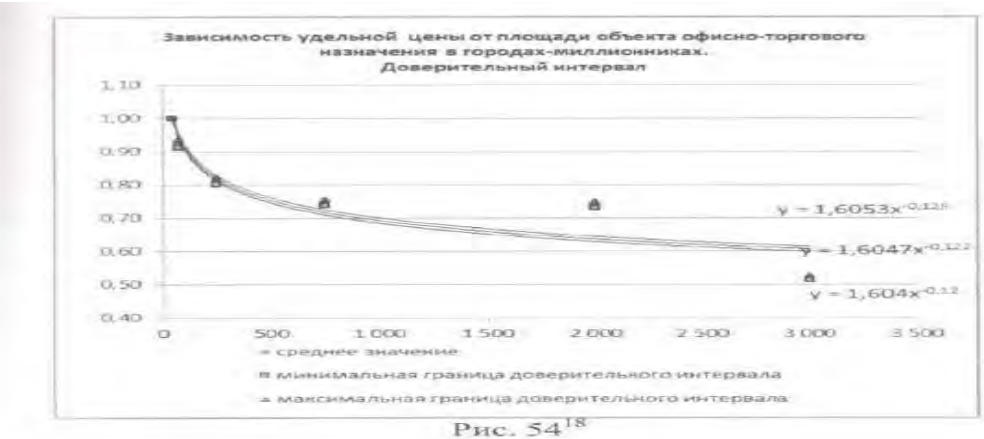


Рис. 54[18]

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.48.

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

Корректировка на класс качества

Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана классификация коммерческих объектов недвижимости. С помощью такой классификации арендаторы могут более профессионально оценить помещение и свои требования к нему, а девелоперы - получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития любого объекта.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, дополнительные удобства и т.д.

Как известно, высококлассные объекты в силу своих технических характеристик стоят дороже.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 129, корректировка на класс качества здания для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 129

усредненные данные по России (цены)				
Класс качества		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,07	1,26
	B, B+	0,93	1,00	1,17
	C и ниже	0,80	0,85	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», табл.129.

Корректировка на состояние отделки

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 154 корректировка составляет:

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 154

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 700	850	2 550
Эконом	2 450	1 225	3 675
Стандарт	4 260	2 130	6 390
Премиум	7 214	3 607	10 821

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 154

Корректировка этаж расположения

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 112 корректировка составляет:

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 112

11.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднеквадратичное отклонение;

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

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается[1].

[1] *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.*

11.5.1 Нежилое помещение 63:01:0607001:482

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н29	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		88 000 000	64 260 000	75 000 000	67 500 000	70 000 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	1 498,80	1 600,00	918,00	835,40	1 500,00	1 000,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**55 000,00**	**70 000,00**	**89 777,35**	**45 000,00**	**70 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**45 833,33**	**58 333,33**	**74 814,46**	**45 000,00**	**58 333,33**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**56 462,89**				
	Коэффициент вариации		**21,48%**				
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		45 833,33	58 333,33	74 814,46	45 000,00	58 333,33
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**
	Корректировка ед. цены		-4 491,67	-5 716,67	-7 331,82	-4 410,00	-5 716,67

	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н29	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
12	**Класс качества**	В	В	А	В	В	В

	Корректировка		**0,00%**	**-7,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	-3683,17	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	48 933,53	67 482,60	40 590,00	52 616,70
13	**Площадь, кв.м**	1 498,80	1 600,0	918,0	835,4	1 500,0	1 000,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	y	0,6576	0,6524	0,6981	0,7062	0,6575	0,6909
	Корректировка		**0,80%**	**-5,80%**	**-6,88%**	**0,02%**	**-4,82%**
	Корректировка ед. цены		330,73	-3 051,77	-4 642,80	8,12	-2 536,12
	Скорректированная ед. цена		41 672,43	45 881,76	62 839,80	40 598,12	50 080,58
14	**Тип отделки**	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**10,17%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	6 390,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 672,43	45 881,76	69 229,80	40 598,12	50 080,58
15	**Этаж расположения**	4	2	2	1	4	2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**-15,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-10 384,47	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**41 672,43**	**45 881,76**	**58 845,33**	**40 598,12**	**50 080,58**
	Среднее значение, руб./кв.м		**47 415,64**				
16	**Коэффициент вариации**		**15,63%**				
17	**Число внесенных корректировок**	13,00	2	3	4	2	2
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-4 160,9**	**-12 451,6**	**-15 969,1**	**-4 401,9**	**-8 252,8**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-7,57%**	**-17,79%**	**-17,79%**	**-9,78%**	**-11,79%**

		1,00	0,154	0,231	0,308	0,154	0,154
		27,06	6,494	4,329	3,247	6,494	6,494
20	**Удельный вес**	1,00	0,240	0,160	0,120	0,240	0,240
21	**Удельная стоимость**		10 001,38	7 341,08	7 061,44	9 743,55	12 019,34
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**46 166,79**					

11.5.2 Нежилое помещение 63:01:0607001:485

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		88 000 000	64 260 000	75 000 000	67 500 000	70 000 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	426,90	1 600,00	918,00	835,40	1 500,00	1 000,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**55 000,00**	**70 000,00**	**89 777,35**	**45 000,00**	**70 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**45 833,33**	**58 333,33**	**74 814,46**	**45 000,00**	**58 333,33**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**56 462,89**				
	Коэффициент вариации		**21,48%**				
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		45 833,33	58 333,33	74 814,46	45 000,00	58 333,33
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**
	Корректировка ед. цены		-4 491,67	-5 716,67	-7 331,82	-4 410,00	-5 716,67

	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
12	**Класс качества**	B	B	A	B	B	B

	Корректировка		**0,00%**	**-7,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	-3683,17	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	48 933,53	67 482,60	40 590,00	52 616,70
13	**Площадь, кв.м**	426,90	1 600,0	918,0	835,4	1 500,0	1 000,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	y	0,7665	0,6524	0,6981	0,7062	0,6575	0,6909
	Корректировка		**17,49%**	**9,80%**	**8,54%**	**16,58%**	**10,94%**
	Корректировка ед. цены		7 230,66	5 156,44	5 763,01	6 729,82	5 756,27
	Скорректированная ед. цена		48 572,36	54 089,97	73 245,61	47 319,82	58 372,97
14	**Тип отделки**	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**8,72%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	6 390,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		48 572,36	54 089,97	79 635,61	47 319,82	58 372,97
15	**Этаж расположения**	1	2	2	1	4	2
	Корректировка		**17,00%**	**17,00%**	**0,00%**	**17,00%**	**17,00%**
	Корректировка ед. цены		8 257,30	9 195,29	0,00	8 044,37	9 923,40
	Скорректированная ед. цена		**56 829,66**	**63 285,26**	**79 635,61**	**55 364,19**	**68 296,37**
	Среднее значение, руб./кв.м		**64 682,22**				
16	**Коэффициент вариации**		**15,21%**				
17	**Число внесенных корректировок**	16,00	3	4	3	3	3
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**10 996,3**	**4 951,9**	**4 821,1**	**10 364,2**	**9 963,0**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**19,99%**	**7,07%**	**5,37%**	**23,03%**	**14,23%**

		1,00	0,188	0,250	0,188	0,188	0,188
		25,28	5,319	4,000	5,319	5,319	5,319
20	**Удельный вес**	1,00	0,210	0,158	0,210	0,210	0,210
21	**Удельная стоимость**		11 934,23	9 999,07	16 723,48	11 626,48	14 342,24
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**64 625,50**					

11.5.3 Нежилое помещение 63:01:0607001:489

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		88 000 000	64 260 000	75 000 000	67 500 000	70 000 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	1 499,10	1 600,00	918,00	835,40	1 500,00	1 000,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**55 000,00**	**70 000,00**	**89 777,35**	**45 000,00**	**70 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**45 833,33**	**58 333,33**	**74 814,46**	**45 000,00**	**58 333,33**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**56 462,89**				
	Коэффициент вариации		**21,48%**				
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		45 833,33	58 333,33	74 814,46	45 000,00	58 333,33
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**
	Корректировка ед. цены		-4 491,67	-5 716,67	-7 331,82	-4 410,00	-5 716,67

	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
12	**Класс качества**	B	B	A	B	B	B

	Корректировка		**0,00%**	**-7,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	-3683,17	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	48 933,53	67 482,60	40 590,00	52 616,70
13	**Площадь, кв.м**	1 499,10	1 600,0	918,0	835,4	1 500,0	1 000,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	y	0,6576	0,6524	0,6981	0,7062	0,6575	0,6909
	Корректировка		**0,80%**	**-5,80%**	**-6,88%**	**0,02%**	**-4,82%**
	Корректировка ед. цены		330,73	-3 051,77	-4 642,80	8,12	-2 536,12
	Скорректированная ед. цена		41 672,43	45 881,76	62 839,80	40 598,12	50 080,58
14	**Тип отделки**	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**10,17%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	6 390,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 672,43	45 881,76	69 229,80	40 598,12	50 080,58
15	**Этаж расположения**	2	2	2	1	4	2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**-15,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-10 384,47	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**41 672,43**	**45 881,76**	**58 845,33**	**40 598,12**	**50 080,58**
	Среднее значение, руб./кв.м		**47 415,64**				
16	**Коэффициент вариации**		**15,63%**				
17	**Число внесенных корректировок**	13,00	2	3	4	2	2
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-4 160,9**	**-12 451,6**	**-15 969,1**	**-4 401,9**	**-8 252,8**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-7,57%**	**-17,79%**	**-17,79%**	**-9,78%**	**-11,79%**

		1,00	0,154	0,231	0,308	0,154	0,154
		27,06	6,494	4,329	3,247	6,494	6,494
20	**Удельный вес**	1,00	0,240	0,160	0,120	0,240	0,240
21	**Удельная стоимость**		10 001,38	7 341,08	7 061,44	9 743,55	12 019,34
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**46 166,79**					

11.5.4 Нежилое помещение 63:01:0607001:490

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		88 000 000	64 260 000	75 000 000	67 500 000	70 000 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	390,40	1 600,00	918,00	835,40	1 500,00	1 000,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**55 000,00**	**70 000,00**	**89 777,35**	**45 000,00**	**70 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**45 833,33**	**58 333,33**	**74 814,46**	**45 000,00**	**58 333,33**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**56 462,89**				
	Коэффициент вариации		**21,48%**				
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		45 833,33	58 333,33	74 814,46	45 000,00	58 333,33
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**
	Корректировка ед. цены		-4 491,67	-5 716,67	-7 331,82	-4 410,00	-5 716,67

	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
12	**Класс качества**	B	B	A	B	B	B
	Корректировка		**0,00%**	**-7,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

	Корректировка ед. цены		0,00	-3683,17	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	48 933,53	67 482,60	40 590,00	52 616,70
13	**Площадь, кв.м**	390,40	1 600,0	918,0	835,4	1 500,0	1 000,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	y	0,7749	0,6524	0,6981	0,7062	0,6575	0,6909
	Корректировка		**18,78%**	**11,00%**	**9,73%**	**17,86%**	**12,16%**
	Корректировка ед. цены		7 763,97	5 787,84	6 566,06	7 249,37	6 398,19
	Скорректированная ед. цена		49 105,67	54 721,37	74 048,66	47 839,37	59 014,89
14	**Тип отделки**	Косметический	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**-7,82%**	**-7,02%**	**3,44%**	**-8,03%**	**-6,51%**
	Корректировка ед. цены		-3 840,00	-3 840,00	2 550,00	-3 840,00	-3 840,00
	Скорректированная ед. цена		45 265,67	50 881,37	76 598,66	43 999,37	55 174,89
15	**Этаж расположения**	Подвал	2	2	1	4	2
	Корректировка		**-14,00%**	**-14,00%**	**-27,00%**	**-14,00%**	**-14,00%**
	Корректировка ед. цены		-6 337,19	-7 123,39	-20 681,64	-6 159,91	-7 724,48
	Скорректированная ед. цена		**38 928,48**	**43 757,98**	**55 917,02**	**37 839,46**	**47 450,41**
	Среднее значение, руб./кв.м		**44 778,67**				
16	**Коэффициент вариации**		**16,36%**				
17	**Число внесенных корректировок**	21,00	4	5	4	4	4
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-6 904,9**	**-14 575,4**	**-18 897,4**	**-7 160,5**	**-10 882,9**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-12,55%**	**-20,82%**	**-21,05%**	**-15,91%**	**-15,55%**
		1,00	0,190	0,238	0,190	0,190	0,190

		25,25	5,263	4,202	5,263	5,263	5,263
20	**Удельный вес**	1,00	0,208	0,166	0,208	0,208	0,208
21	**Удельная стоимость**		8 097,12	7 263,82	11 630,74	7 870,61	9 869,69
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**44 731,98**					

11.5.5 Нежилое помещение 63:01:0607001:491

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		88 000 000	64 260 000	75 000 000	67 500 000	70 000 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	1 496,70	1 600,00	918,00	835,40	1 500,00	1 000,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**55 000,00**	**70 000,00**	**89 777,35**	**45 000,00**	**70 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**45 833,33**	**58 333,33**	**74 814,46**	**45 000,00**	**58 333,33**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**56 462,89**				
	Коэффициент вариации		**21,48%**				
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		45 833,33	58 333,33	74 814,46	45 000,00	58 333,33
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**
	Корректировка ед. цены		-4 491,67	-5 716,67	-7 331,82	-4 410,00	-5 716,67

	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
12	**Класс качества**	B	B	A	B	B	B

	Корректировка		**0,00%**	**-7,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	-3683,17	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	48 933,53	67 482,60	40 590,00	52 616,70
13	**Площадь, кв.м**	1 496,70	1 600,0	918,0	835,4	1 500,0	1 000,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	y	0,6577	0,6524	0,6981	0,7062	0,6575	0,6909
	Корректировка		**0,81%**	**-5,79%**	**-6,87%**	**0,03%**	**-4,81%**
	Корректировка ед. цены		334,87	-3 046,51	-4 636,05	12,18	-2 530,86
	Скорректированная ед. цена		41 676,57	45 887,02	62 846,55	40 602,18	50 085,84
14	**Тип отделки**	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**10,17%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	6 390,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 676,57	45 887,02	69 236,55	40 602,18	50 085,84
15	**Этаж расположения**	3	2	2	1	4	2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**-15,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-10 385,48	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**41 676,57**	**45 887,02**	**58 851,07**	**40 602,18**	**50 085,84**
	Среднее значение, руб./кв.м		**47 420,54**				
18	**Коэффициент вариации**		**15,62%**				
19	**Число внесенных корректировок**	13,00	2	3	4	2	2
20	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-4 156,8**	**-12 446,3**	**-15 963,4**	**-4 397,8**	**-8 247,5**
21	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-7,56%**	**-17,78%**	**-17,78%**	**-9,77%**	**-11,78%**

		1,00	0,154	0,231	0,308	0,154	0,154
		27,06	6,494	4,329	3,247	6,494	6,494
22	**Удельный вес**	1,00	0,240	0,160	0,120	0,240	0,240
23	**Удельная стоимость**		10 002,38	7 341,92	7 062,13	9 744,52	12 020,60
24	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**46 171,55**					

11.5.6 Нежилое помещение 63:01:0607001:492

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		88 000 000	64 260 000	75 000 000	67 500 000	70 000 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	288,60	1 600,00	918,00	835,40	1 500,00	1 000,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**55 000,00**	**70 000,00**	**89 777,35**	**45 000,00**	**70 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**45 833,33**	**58 333,33**	**74 814,46**	**45 000,00**	**58 333,33**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**56 462,89**				
	Коэффициент вариации		**21,48%**				
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		45 833,33	58 333,33	74 814,46	45 000,00	58 333,33
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**
	Корректировка ед. цены		-4 491,67	-5 716,67	-7 331,82	-4 410,00	-5 716,67

	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
12	**Класс качества**	B	B	A	B	B	B

	Корректировка		**0,00%**	**-7,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	-3683,17	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	48 933,53	67 482,60	40 590,00	52 616,70
13	**Площадь, кв.м**	288,60	1 600,0	918,0	835,4	1 500,0	1 000,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	y	0,8040	0,6524	0,6981	0,7062	0,6575	0,6909
	Корректировка		**23,24%**	**15,17%**	**13,85%**	**22,28%**	**16,37%**
	Корректировка ед. цены		9 607,81	7 981,95	9 346,34	9 043,45	8 613,35
	Скорректированная ед. цена		50 949,51	56 915,48	76 828,94	49 633,45	61 230,05
14	**Тип отделки**	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**8,32%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	6 390,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		50 949,51	56 915,48	83 218,94	49 633,45	61 230,05
15	**Этаж расположения**	7	2	2	1	4	2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**-15,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-12 482,84	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**50 949,51**	**56 915,48**	**70 736,10**	**49 633,45**	**61 230,05**
	Среднее значение, руб./кв.м		**57 892,92**				
18	**Коэффициент вариации**		**14,80%**				
19	**Число внесенных корректировок**	13,00	2	3	4	2	2
20	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**5 116,2**	**-1 417,9**	**-4 078,4**	**4 633,5**	**2 896,7**
21	**Относительная величина внесенных корректировок**		**9,30%**	**-2,03%**	**-4,54%**	**10,30%**	**4,14%**

		1,00	0,154	0,231	0,308	0,154	0,154
		27,06	6,494	4,329	3,247	6,494	6,494
22	**Удельный вес**	1,00	0,240	0,160	0,120	0,240	0,240
23	**Удельная стоимость**		12 227,88	9 106,48	8 488,33	11 912,03	14 695,21
24	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**56 429,93**					

11.5.7 Нежилое помещение 63:01:0607001:493

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		88 000 000	64 260 000	75 000 000	67 500 000	70 000 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	1 558,80	1 600,00	918,00	835,40	1 500,00	1 000,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**55 000,00**	**70 000,00**	**89 777,35**	**45 000,00**	**70 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**45 833,33**	**58 333,33**	**74 814,46**	**45 000,00**	**58 333,33**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**56 462,89**				
	Коэффициент вариации		**21,48%**				
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		45 833,33	58 333,33	74 814,46	45 000,00	58 333,33
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**
	Корректировка ед. цены		-4 491,67	-5 716,67	-7 331,82	-4 410,00	-5 716,67

	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
12	**Класс качества**	B	B	A	B	B	B

	Корректировка		**0,00%**	**-7,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	-3683,17	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	48 933,53	67 482,60	40 590,00	52 616,70
13	**Площадь, кв.м**	1 558,80	1 600,0	918,0	835,4	1 500,0	1 000,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	y	0,6544	0,6524	0,6981	0,7062	0,6575	0,6909
	Корректировка		**0,31%**	**-6,26%**	**-7,34%**	**-0,47%**	**-5,28%**
	Корректировка ед. цены		128,16	-3 293,81	-4 953,22	-190,77	-2 778,16
	Скорректированная ед. цена		41 469,86	45 639,72	62 529,38	40 399,23	49 838,54
14	**Тип отделки**	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**10,22%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	6 390,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 469,86	45 639,72	68 919,38	40 399,23	49 838,54
15	**Этаж расположения**	6	2	2	1	4	2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**-15,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-10 337,91	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**41 469,86**	**45 639,72**	**58 581,47**	**40 399,23**	**49 838,54**
	Среднее значение, руб./кв.м		**47 185,76**				
18	**Коэффициент вариации**		**15,65%**				
19	**Число внесенных корректировок**	13,00	2	3	4	2	2
20	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-4 363,5**	**-12 693,6**	**-16 233,0**	**-4 600,8**	**-8 494,8**
21	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-7,93%**	**-18,13%**	**-18,08%**	**-10,22%**	**-12,14%**

		1,00	0,154	0,231	0,308	0,154	0,154
		27,06	6,494	4,329	3,247	6,494	6,494
22	**Удельный вес**	1,00	0,240	0,160	0,120	0,240	0,240
23	**Удельная стоимость**		9 952,77	7 302,36	7 029,78	9 695,82	11 961,25
24	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**45 941,98**					

11.5.8 Нежилое помещение 63:01:0607001:495

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		88 000 000	64 260 000	75 000 000	67 500 000	70 000 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	1 457,90	1 600,00	918,00	835,40	1 500,00	1 000,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**55 000,00**	**70 000,00**	**89 777,35**	**45 000,00**	**70 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**45 833,33**	**58 333,33**	**74 814,46**	**45 000,00**	**58 333,33**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**56 462,89**				
	Коэффициент вариации		**21,48%**				
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		45 833,33	58 333,33	74 814,46	45 000,00	58 333,33
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**	**-9,80%**
	Корректировка ед. цены		-4 491,67	-5 716,67	-7 331,82	-4 410,00	-5 716,67

	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,66	52 616,66	67 482,64	40 590,00	52 616,66
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 136	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95	Самарская область, Самара, улица Агибалова, 48
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	52 616,70	67 482,60	40 590,00	52 616,70

12	**Класс качества**	B	B	A	B	B	B
	Корректировка		**0,00%**	**-7,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	-3683,17	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 341,70	48 933,53	67 482,60	40 590,00	52 616,70
13	**Площадь, кв.м**	1 457,90	1 600,0	918,0	835,4	1 500,0	1 000,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	y	0,6598	0,6524	0,6981	0,7062	0,6575	0,6909
	Корректировка		**1,13%**	**-5,49%**	**-6,57%**	**0,35%**	**-4,50%**
	Корректировка ед. цены		467,16	-2 888,66	-4 433,61	142,07	-2 367,75
	Скорректированная ед. цена		41 808,86	46 044,87	63 048,99	40 732,07	50 248,95
14	**Тип отделки**	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**10,13%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	6 390,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 808,86	46 044,87	69 438,99	40 732,07	50 248,95
15	**Этаж расположения**	5	2	2	1	4	2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**-15,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-10 415,85	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**41 808,86**	**46 044,87**	**59 023,14**	**40 732,07**	**50 248,95**
	Среднее значение, руб./кв.м		**47 571,58**				
18	**Коэффициент вариации**		**15,61%**				
19	**Число внесенных корректировок**	13,00	2	3	4	2	2
20	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-4 024,5**	**-12 288,5**	**-15 791,3**	**-4 267,9**	**-8 084,4**

21	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-7,32%**	**-17,56%**	**-17,59%**	**-9,48%**	**-11,55%**
		1,00	0,154	0,231	0,308	0,154	0,154
		27,06	6,494	4,329	3,247	6,494	6,494
22	**Удельный вес**	1,00	0,240	0,160	0,120	0,240	0,240
23	**Удельная стоимость**		10 034,13	7 367,18	7 082,78	9 775,70	12 059,75
24	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**46 319,54**					

Источник информации: расчет Оценщика

Полученные значения коэффициента вариации составляют менее 33,00%.

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

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

11.5.9 Стоимость земельного участка

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

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

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

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

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

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

Источник информации: портал СтатРиелт (statrielt.ru)

11.5.10Расчет стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м^2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н29	1 498,80	46 166,79	69 194 784,85	69 190 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	426,90	64 625,50	27 588 625,95	27 590 000,00
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н2	1 499,10	46 166,79	69 208 634,89	69 210 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	390,40	44 731,98	17 463 364,99	17 460 000,00

5	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	1 496,70	46 171,55	69 104 958,89	69 100 000,00
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	288,60	56 429,93	16 285 677,80	16 290 000,00
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	1 558,80	45 941,98	71 614 358,42	71 610 000,00
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	1 457,90	46 319,54	67 529 257,37	67 530 000,00
						407 989 663,16	**407 980 000,00**
	Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости					**0,17**	

	Объект права	**Кадастровый номер**	**Общая площадь, кв.м.**	**Доля в праве**	**Площадь, кв.м.**	**Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.**	**Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. округленно**
1	Земельный участок	63:01:0607001:355	1 918,00	-	-	**69 358 242,74**	**69 356 600,00**

	(доля в праве 171461/191790)						
				171461/191790	1714,61	**62 006 536,62**	**62 007 000,00**

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27 рассчитанная сравнительным подходом, на 19 сентября 2019 года без НДС округленно составляет:

469 987 000,00 руб. (Четыреста шестьдесят девять миллионов девятьсот восемьдесят семь тысяч рублей 00 копеек)

12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

12.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

12.2 Выбор единиц сравнения

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

12.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$\nu = \frac{S_n}{\overline{x}}$, где

S_n – среднеквадратичное отклонение;

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

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается[1].

[1] *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.*

12.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/r	https://samara.cian.ru/r	https://samara.cian.ru/r	https://samara.cian.ru/r	https://samara.cian.ru/r
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
9	Класс качества офисного здания	B	B	B	B	B
10	Площадь, кв.м.	1 652,00	1 300,00	1 200,00	1 281,50	1 500,00
11	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
12	Арендная плата, руб./кв.м. в год	6 538,00	7 800,00	8 400,00	7 200,00	8 400,00
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	5 448,33	6 500,00	7 000,00	6 000,00	7 000,00
14	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
15	Физическое состояние	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
16	Тип отделки	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
17	Этаж расположения	2, 3	2, 3	1,2,3	5	2
18	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное

19	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/commercial/193839164/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/204000389/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/199834257/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/195202541/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/190911835/

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

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

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 168, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет 7,8-9,0% в меньшую сторону.

Рисунок 12-1 Корректировка на уторгование

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход».

В рамках данного Отчета поправка составит **-8,40%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов –Сентябрь 2019 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 60, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 12-2 Корректировка на площадь

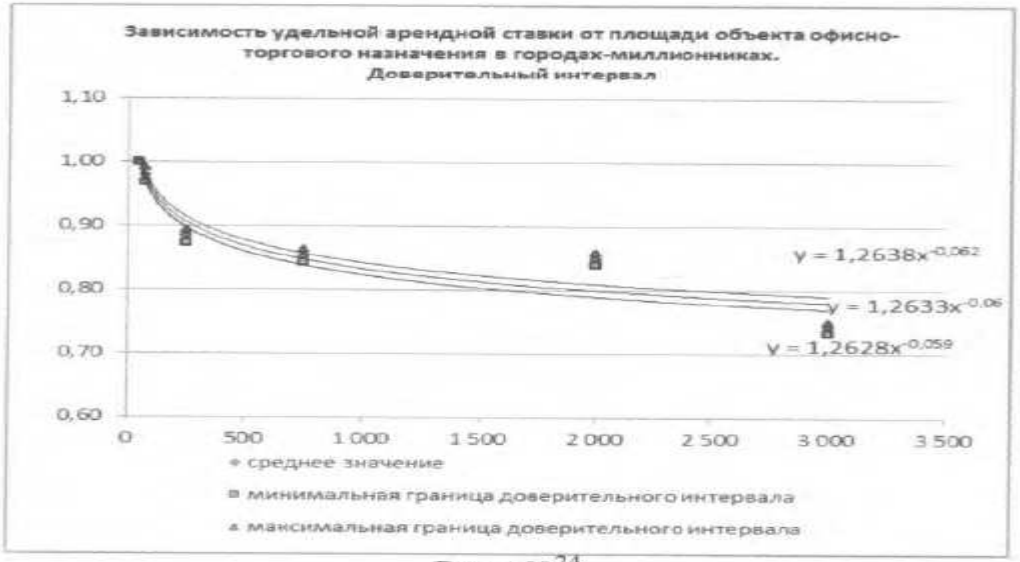


Рис. 60[24]

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.56.

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

Корректировка на класс качества здания

Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана классификация коммерческих объектов недвижимости. С помощью такой классификации арендаторы могут более профессионально оценить помещение и свои требования к нему, а девелоперы - получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития любого объекта.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, дополнительные удобства и т.д.

Как известно, высококлассные объекты в силу своих технических характеристик стоят дороже.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 130, корректировка на класс качества здания для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 130

усредненные данные по России (арендные ставки)				
Класс качества		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,12	1,21
	B, B+	0,89	1,00	1,09
	C и ниже	0,82	0,92	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», табл.130.

Корректировка на состояние отделки

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 144 корректировка составляет:

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 144

Корректировка этаж расположения

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 112 корректировка составляет:

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	**1,00**	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	**1,00**	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	**1,00**

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 112

Корректировка на состав арендной ставки

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

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

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

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

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

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

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

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

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;

- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;
- содержание лифтов;
- текущий ремонт и работа с арендаторами.

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

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

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

12.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

S_n – среднеквадратичное отклонение;

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

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается[1].

[1] *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.*

12.5.1 Нежилое помещение 63:01:0607001:482

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н29	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		6 538	7 800	8 400	7 200	8 400
3	**Площадь объекта, кв.м**	1 498,80	1 652,00	1 300,00	1 200,00	1 281,50	1 500,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб.**		**6 538,00**	**7 800,00**	**8 400,00**	**7 200,00**	**8 400,00**
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**5 448,33**	**6 500,00**	**7 000,00**	**6 000,00**	**7 000,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**6 389,67**				
	Коэффициент вариации		**10,48%**				
6	**Имущественные права**	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 448,33	6 500,00	7 000,00	6 000,00	7 000,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**
	Корректировка ед. цены		-457,66	-546,00	-588,00	-504,00	-588,00

	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
10	**Этаж расположения**	4	2, 3	2, 3	1,2,3	5	2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,7	5 954,0	6 412,0	5 496,0	6 412,0
11	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н29	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,70	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
12	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,70	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
13	**Площадь, кв.м**	1 498,80	1 652,0	1 300,0	1 200,0	1 281,5	1 500,0
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	y	0,8146	0,8099	0,8216	0,8256	0,8223	0,8146
	Корректировка		**0,58%**	**-0,85%**	**-1,33%**	**-0,94%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		28,95	-50,61	-85,28	-51,66	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 019,65	5 903,39	6 326,72	5 444,34	6 412,00
14	**Тип отделки**	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**28,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		1 405,50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**6 425,15**	**5 903,39**	**6 326,72**	**5 444,34**	**6 412,00**
15	**Класс качества здания**	B	B	B	B	B	B
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**6 425,15**	**5 903,39**	**6 326,72**	**5 444,34**	**6 412,00**
	Среднее значение, руб./кв.м		**6 102,32**				
16	**Коэффициент вариации**		**6,97%**				
17	**Число внесенных корректировок**	10,00	3	2	2	2	1
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**976,8**	**-596,6**	**-673,3**	**-555,7**	**-588,0**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**14,94%**	**-7,65%**	**-8,02%**	**-7,72%**	**-7,00%**

		1,00	0,300	0,200	0,200	0,200	0,100
		28,33	3,333	5,000	5,000	5,000	10,000
20	**Удельный вес**	1,00	0,118	0,176	0,176	0,176	0,353
21	**Удельная стоимость**		758,17	1 039,00	1 113,50	958,20	2 263,44
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**6 132,31**					

12.5.2 Нежилое помещение 63:01:0607001:485

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		6 538	7 800	8 400	7 200	8 400
3	**Площадь объекта, кв.м**	426,90	1 652,00	1 300,00	1 200,00	1 281,50	1 500,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб.**		**6 538,00**	**7 800,00**	**8 400,00**	**7 200,00**	**8 400,00**
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**5 448,33**	**6 500,00**	**7 000,00**	**6 000,00**	**7 000,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**6 389,67**				
	Коэффициент вариации		**10,48%**				
6	**Имущественные права**	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 448,33	6 500,00	7 000,00	6 000,00	7 000,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**
	Корректировка ед. цены		-457,66	-546,00	-588,00	-504,00	-588,00

	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
10	**Этаж расположения**	1	2, 3	2, 3	1,2,3	5	2
	Корректировка		**17,00%**	**17,00%**	**17,00%**	**17,00%**	**17,00%**
	Корректировка ед. цены		848,41	1 012,18	1 090,04	934,32	1 090,04
	Скорректированная ед. цена		5 839,1	6 966,2	7 502,0	6 430,3	7 502,0
11	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 839,10	6 966,20	7 502,00	6 430,30	7 502,00
12	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 839,10	6 966,20	7 502,00	6 430,30	7 502,00
13	**Площадь, кв.м**	426,90	1 652,0	1 300,0	1 200,0	1 281,5	1 500,0
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	y	0,8784	0,8099	0,8216	0,8256	0,8223	0,8146
	Корректировка		**8,46%**	**6,91%**	**6,40%**	**6,82%**	**7,83%**
	Корректировка ед. цены		493,99	481,36	480,13	438,55	587,41
	Скорректированная ед. цена		6 333,09	7 447,56	7 982,13	6 868,85	8 089,41
14	**Тип отделки**	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**28,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		1 773,27	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**8 106,36**	**7 447,56**	**7 982,13**	**6 868,85**	**8 089,41**
15	**Класс качества здания**	B	B	B	B	B	B
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**8 106,36**	**7 447,56**	**7 982,13**	**6 868,85**	**8 089,41**
	Среднее значение, руб./кв.м		**7 698,86**				
16	**Коэффициент вариации**		**6,97%**				
17	**Число внесенных корректировок**	16,00	4	3	3	3	3
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**2 658,0**	**947,6**	**982,1**	**868,9**	**1 089,4**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**40,65%**	**12,15%**	**11,69%**	**12,07%**	**12,97%**

		1,00	0,250	0,188	0,188	0,188	0,188
		25,28	4,000	5,319	5,319	5,319	5,319
20	**Удельный вес**	1,00	0,158	0,210	0,210	0,210	0,210
21	**Удельная стоимость**		1 280,80	1 563,99	1 676,25	1 442,46	1 698,78
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**7 662,28**					

12.5.3 Нежилое помещение 63:01:0607001:489

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		6 538	7 800	8 400	7 200	8 400
3	**Площадь объекта, кв.м**	1 499,10	1 652,00	1 300,00	1 200,00	1 281,50	1 500,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб.**		**6 538,00**	**7 800,00**	**8 400,00**	**7 200,00**	**8 400,00**
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**5 448,33**	**6 500,00**	**7 000,00**	**6 000,00**	**7 000,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**6 389,67**				
	Коэффициент вариации		**10,48%**				
6	**Имущественные права**	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 448,33	6 500,00	7 000,00	6 000,00	7 000,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**
	Корректировка ед. цены		-457,66	-546,00	-588,00	-504,00	-588,00

	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
10	**Этаж расположения**	2	2, 3	2, 3	1,2,3	5	2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,7	5 954,0	6 412,0	5 496,0	6 412,0
11	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н2	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,70	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
12	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,70	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
13	**Площадь, кв.м**	1 499,10	1 652,0	1 300,0	1 200,0	1 281,5	1 500,0
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	y	0,8146	0,8099	0,8216	0,8256	0,8223	0,8146
	Корректировка		**0,58%**	**-0,85%**	**-1,33%**	**-0,94%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		28,95	-50,61	-85,28	-51,66	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 019,65	5 903,39	6 326,72	5 444,34	6 412,00
14	**Тип отделки**	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**28,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		1 405,50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**6 425,15**	**5 903,39**	**6 326,72**	**5 444,34**	**6 412,00**
15	**Класс качества здания**	B	B	B	B	B	B
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**6 425,15**	**5 903,39**	**6 326,72**	**5 444,34**	**6 412,00**
	Среднее значение, руб./кв.м		**6 102,32**				
16	**Коэффициент вариации**		**6,97%**				
17	**Число внесенных корректировок**	10,00	3	2	2	2	1
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**976,8**	**-596,6**	**-673,3**	**-555,7**	**-588,0**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**14,94%**	**-7,65%**	**-8,02%**	**-7,72%**	**-7,00%**

		1,00	0,300	0,200	0,200	0,200	0,100
		28,33	3,333	5,000	5,000	5,000	10,000
20	**Удельный вес**	1,00	0,118	0,176	0,176	0,176	0,353
21	**Удельная стоимость**		758,17	1 039,00	1 113,50	958,20	2 263,44
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**6 132,31**					

12.5.4 Нежилое помещение 63:01:0607001:490

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		6 538	7 800	8 400	7 200	8 400
3	**Площадь объекта, кв.м**	390,40	1 652,00	1 300,00	1 200,00	1 281,50	1 500,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб.**		**6 538,00**	**7 800,00**	**8 400,00**	**7 200,00**	**8 400,00**
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**5 448,33**	**6 500,00**	**7 000,00**	**6 000,00**	**7 000,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**6 389,67**				
	Коэффициент вариации		**10,48%**				
6	**Имущественные права**	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 448,33	6 500,00	7 000,00	6 000,00	7 000,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**
	Корректировка ед. цены		-457,66	-546,00	-588,00	-504,00	-588,00

	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
10	**Этаж расположения**	Подвал	2, 3	2, 3	1,2,3	5	2
	Корректировка		**-14,00%**	**-14,00%**	**-14,00%**	**-14,00%**	**-14,00%**
	Корректировка ед. цены		-698,69	-833,56	-897,68	-769,44	-897,68
	Скорректированная ед. цена		4 292,0	5 120,4	5 514,3	4 726,6	5 514,3
11	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 292,00	5 120,40	5 514,30	4 726,60	5 514,30
12	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 292,00	5 120,40	5 514,30	4 726,60	5 514,30
13	**Площадь, кв.м**	390,40	1 652,0	1 300,0	1 200,0	1 281,5	1 500,0
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	y	0,8831	0,8099	0,8216	0,8256	0,8223	0,8146
	Корректировка		**9,04%**	**7,49%**	**6,96%**	**7,39%**	**8,41%**
	Корректировка ед. цены		388,00	383,52	383,80	349,30	463,75
	Скорректированная ед. цена		4 680,00	5 503,92	5 898,10	5 075,90	5 978,05
14	**Тип отделки**	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**10,00%**	**-14,00%**	**-14,00%**	**-14,00%**	**-14,00%**
	Корректировка ед. цены		468,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**5 148,00**	**5 503,92**	**5 898,10**	**5 075,90**	**5 978,05**
15	**Класс качества здания**	B	B	B	B	B	B
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**5 148,00**	**5 503,92**	**5 898,10**	**5 075,90**	**5 978,05**
	Среднее значение, руб./кв.м		**5 520,79**				
16	**Коэффициент вариации**		**7,52%**				
17	**Число внесенных корректировок**	20,00	4	4	4	4	4
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-300,3**	**-996,1**	**-1 101,9**	**-924,1**	**-1 022,0**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-4,59%**	**-12,77%**	**-13,12%**	**-12,83%**	**-12,17%**

		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
20	**Удельный вес**	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	**Удельная стоимость**		1 029,60	1 100,78	1 179,62	1 015,18	1 195,61
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**5 520,79**					

12.5.5 Нежилое помещение 63:01:0607001:491

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		6 538	7 800	8 400	7 200	8 400
3	**Площадь объекта, кв.м**	1 496,70	1 652,00	1 300,00	1 200,00	1 281,50	1 500,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб.**		**6 538,00**	**7 800,00**	**8 400,00**	**7 200,00**	**8 400,00**
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**5 448,33**	**6 500,00**	**7 000,00**	**6 000,00**	**7 000,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**6 389,67**				
	Коэффициент вариации		**10,48%**				
6	**Имущественные права**	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 448,33	6 500,00	7 000,00	6 000,00	7 000,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**
	Корректировка ед. цены		-457,66	-546,00	-588,00	-504,00	-588,00

	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
10	**Этаж расположения**	3	2, 3	2, 3	1,2,3	5	2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,7	5 954,0	6 412,0	5 496,0	6 412,0
11	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,70	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
12	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,70	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
13	**Площадь, кв.м**	1 496,70	1 652,0	1 300,0	1 200,0	1 281,5	1 500,0
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	y	0,8147	0,8099	0,8216	0,8256	0,8223	0,8146
	Корректировка		**0,59%**	**-0,84%**	**-1,32%**	**-0,92%**	**0,01%**
	Корректировка ед. цены		29,45	-50,01	-84,64	-50,56	0,64
	Скорректированная ед. цена		5 020,15	5 903,99	6 327,36	5 445,44	6 412,64
14	**Тип отделки**	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**28,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		1 405,64	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**6 425,79**	**5 903,99**	**6 327,36**	**5 445,44**	**6 412,64**
15	**Класс качества здания**	B	B	B	B	B	B
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**6 425,79**	**5 903,99**	**6 327,36**	**5 445,44**	**6 412,64**
	Среднее значение, руб./кв.м		**6 103,04**				
16	**Коэффициент вариации**		**6,96%**				
17	**Число внесенных корректировок**	11,00	3	2	2	2	2
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**977,5**	**-596,0**	**-672,6**	**-554,6**	**-587,4**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**14,95%**	**-7,64%**	**-8,01%**	**-7,70%**	**-6,99%**

		1,00	0,273	0,182	0,182	0,182	0,182
		25,64	3,663	5,495	5,495	5,495	5,495
20	**Удельный вес**	1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
21	**Удельная стоимость**		918,89	1 263,45	1 354,06	1 165,32	1 372,30
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**6 074,02**					

12.5.6 Нежилое помещение 63:01:0607001:492

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		6 538	7 800	8 400	7 200	8 400
3	**Площадь объекта, кв.м**	288,60	1 652,00	1 300,00	1 200,00	1 281,50	1 500,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб.**		**6 538,00**	**7 800,00**	**8 400,00**	**7 200,00**	**8 400,00**
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**5 448,33**	**6 500,00**	**7 000,00**	**6 000,00**	**7 000,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**6 389,67**				
	Коэффициент вариации		**10,48%**				
6	**Имущественные права**	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 448,33	6 500,00	7 000,00	6 000,00	7 000,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**
	Корректировка ед. цены		-457,66	-546,00	-588,00	-504,00	-588,00

	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
10	**Этаж расположения**	7	2, 3	2, 3	1,2,3	5	2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,7	5 954,0	6 412,0	5 496,0	6 412,0
11	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,70	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
12	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,70	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
13	**Площадь, кв.м**	288,60	1 652,0	1 300,0	1 200,0	1 281,5	1 500,0
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	y	0,8993	0,8099	0,8216	0,8256	0,8223	0,8146
	Корректировка		**11,04%**	**9,46%**	**8,93%**	**9,36%**	**10,40%**
	Корректировка ед. цены		550,97	563,25	572,59	514,43	666,85
	Скорректированная ед. цена		5 541,67	6 517,25	6 984,59	6 010,43	7 078,85
14	**Тип отделки**	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**28,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		1 551,67	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**7 093,34**	**6 517,25**	**6 984,59**	**6 010,43**	**7 078,85**
15	**Класс качества здания**	B	B	B	B	B	B
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**7 093,34**	**6 517,25**	**6 984,59**	**6 010,43**	**7 078,85**
	Среднее значение, руб./кв.м		**6 736,89**				
16	**Коэффициент вариации**		**6,97%**				
17	**Число внесенных корректировок**	11,00	3	2	2	2	2
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**1 645,0**	**17,3**	**-15,4**	**10,4**	**78,9**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**25,16%**	**0,22%**	**-0,18%**	**0,14%**	**0,94%**

		1,00	0,273	0,182	0,182	0,182	0,182
		25,64	3,663	5,495	5,495	5,495	5,495
20	**Удельный вес**	1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
21	**Удельная стоимость**		1 014,35	1 394,69	1 494,70	1 286,23	1 514,87
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**6 704,84**					

12.5.7 Нежилое помещение 63:01:0607001:493

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		6 538	7 800	8 400	7 200	8 400
3	**Площадь объекта, кв.м**	1 558,80	1 652,00	1 300,00	1 200,00	1 281,50	1 500,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб.**		**6 538,00**	**7 800,00**	**8 400,00**	**7 200,00**	**8 400,00**
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**5 448,33**	**6 500,00**	**7 000,00**	**6 000,00**	**7 000,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**6 389,67**				
	Коэффициент вариации		**10,48%**				
6	**Имущественные права**	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 448,33	6 500,00	7 000,00	6 000,00	7 000,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**
	Корректировка ед. цены		-457,66	-546,00	-588,00	-504,00	-588,00

	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
10	**Этаж расположения**	6	2, 3	2, 3	1,2,3	5	2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,7	5 954,0	6 412,0	5 496,0	6 412,0
11	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,70	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
12	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,70	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
13	**Площадь, кв.м**	1 558,80	1 652,0	1 300,0	1 200,0	1 281,5	1 500,0
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	y	0,8127	0,8099	0,8216	0,8256	0,8223	0,8146
	Корректировка		**0,35%**	**-1,08%**	**-1,56%**	**-1,17%**	**-0,23%**
	Корректировка ед. цены		17,47	-64,30	-100,03	-64,30	-14,75
	Скорректированная ед. цена		5 008,17	5 889,70	6 311,97	5 431,70	6 397,25
14	**Тип отделки**	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**28,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		1 402,29	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**6 410,46**	**5 889,70**	**6 311,97**	**5 431,70**	**6 397,25**
15	**Класс качества здания**	B	B	B	B	B	B
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**6 410,46**	**5 889,70**	**6 311,97**	**5 431,70**	**6 397,25**
	Среднее значение, руб./кв.м		**6 088,22**				
16	**Коэффициент вариации**		**6,97%**				
17	**Число внесенных корректировок**	11,00	3	2	2	2	2
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**962,1**	**-610,3**	**-688,0**	**-568,3**	**-602,8**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**14,72%**	**-7,82%**	**-8,19%**	**-7,89%**	**-7,18%**

		1,00	0,273	0,182	0,182	0,182	0,182
		25,64	3,663	5,495	5,495	5,495	5,495
20	**Удельный вес**	1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
21	**Удельная стоимость**		916,70	1 260,40	1 350,76	1 162,38	1 369,01
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**6 059,25**					

12.5.8 Нежилое помещение 63:01:0607001:495

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		6 538	7 800	8 400	7 200	8 400
3	**Площадь объекта, кв.м**	1 457,90	1 652,00	1 300,00	1 200,00	1 281,50	1 500,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб.**		**6 538,00**	**7 800,00**	**8 400,00**	**7 200,00**	**8 400,00**
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**5 448,33**	**6 500,00**	**7 000,00**	**6 000,00**	**7 000,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**6 389,67**				
	Коэффициент вариации		**10,48%**				
6	**Имущественные права**	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 448,33	6 500,00	7 000,00	6 000,00	7 000,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**
	Корректировка ед. цены		-457,66	-546,00	-588,00	-504,00	-588,00

	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,67	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
10	**Этаж расположения**	5	2, 3	2, 3	1,2,3	5	2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,7	5 954,0	6 412,0	5 496,0	6 412,0
11	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66	Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,70	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
12	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 990,70	5 954,00	6 412,00	5 496,00	6 412,00
13	**Площадь, кв.м**	1 457,90	1 652,0	1 300,0	1 200,0	1 281,5	1 500,0
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	y	0,8160	0,8099	0,8216	0,8256	0,8223	0,8146
	Корректировка		**0,75%**	**-0,68%**	**-1,16%**	**-0,77%**	**0,17%**
	Корректировка ед. цены		37,43	-40,49	-74,38	-42,32	10,90
	Скорректированная ед. цена		5 028,13	5 913,51	6 337,62	5 453,68	6 422,90
14	**Тип отделки**	Стандарт	Без отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**28,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		1 407,88	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**6 436,01**	**5 913,51**	**6 337,62**	**5 453,68**	**6 422,90**
15	**Класс качества здания**	B	B	B	B	B	B
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**6 436,01**	**5 913,51**	**6 337,62**	**5 453,68**	**6 422,90**
	Среднее значение, руб./кв.м		**6 112,74**				
16	**Коэффициент вариации**		**6,97%**				
17	**Число внесенных корректировок**	11,00	3	2	2	2	2
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**987,7**	**-586,5**	**-662,4**	**-546,3**	**-577,1**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**15,11%**	**-7,52%**	**-7,89%**	**-7,59%**	**-6,87%**

		1,00	0,273	0,182	0,182	0,182	0,182
		25,64	3,663	5,495	5,495	5,495	5,495
20	**Удельный вес**	1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
21	**Удельная стоимость**		920,35	1 265,49	1 356,25	1 167,09	1 374,50
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**6 083,68**					

Источник информации: расчет Оценщика

Полученные значения коэффициента вариации составляют менее 33,00%.

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

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

12.6 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

12.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 68, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	2,6%	2,0%	3,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	2,6%	2,0%	3,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	2,8%	2,2%	3,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,0%	1,4%	2,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5%	3,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	3,2%	2,6%	3,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,2%	1,0%	3,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.68.

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 8,5-16,5%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,5% как среднее значение.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	12,0%	7,8%	16,2%
2	Краснодар	12,9%	8,5%	17,4%
3	Москва	11,8%	7,4%	16,2%
4	Уфа	10,1%	6,8%	13,4%
5	Красноярск	12,5%	7,6%	17,4%
6	Екатеринбург	12,5%	7,8%	17,2%
7	Ставрополь	12,7%	8,5%	17,0%
8	Новосибирск	13,3%	8,0%	18,5%
9	Тула	12,2%	8,3%	16,1%
10	Санкт-Петербург	10,1%	6,2%	13,9%
11	Саратов	12,5%	8,0%	17,0%
12	Хабаровск	12,1%	7,9%	16,2%
13	Иркутск	11,5%	7,8%	15,1%
14	Челябинск	13,3%	9,3%	17,2%
15	Самара	12,5%	8,5%	16,5%
16	Московская область	14,0%	9,4%	18,6%
17	Барнаул	12,5%	8,0%	17,0%
18	Тамбов	12,1%	7,9%	16,2%
19	Нижний Новгород	11,5%	7,8%	15,1%
20	Нальчик	13,3%	9,3%	17,2%
21	Ижевск	12,5%	8,5%	16,5%
22	Воронеж	14,0%	9,4%	18,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.6.

12.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

- премия за управление;
- прочие услуги;
- инвестиционные вложения.

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

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

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

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

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

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

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

6. Окна, двери и ворота:
6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
6.2. Ремонт форточек.
6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.
6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также

пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.
6.5. Закладка трещин под подоконниками.
6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.
6.7. Утепление входных дверей и ворот.
6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Всходы и крыльца:
7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных всходах, лестничных площадках и в пандусах.
7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы**:**
8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).
8.2. Замена облицовки стен (до 10% общей площади облицовывающей поверхности).
8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

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

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

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

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

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

14. Электроосвещение и связь:
14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

15. Автомобильные пути:
15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.
15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

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

Включают расходы:

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,36	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,35	0,27
3	Складские помещения и здания	0,14	0,29	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	0,22

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,27 как среднее значение.

12.10 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	**0,09**	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	**0,10**	0,12
Складские помещения и здания	0,09	**0,12**	0,14
Производственные помещения и здания	0,10	**0,15**	0,19

Примечание:

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

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

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 10,00% как среднее значение.

12.11 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 68, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	2,6%	2,0%	3,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	2,6%	2,0%	3,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	2,8%	2,2%	3,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,0%	1,4%	2,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5%	3,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	3,2%	2,6%	3,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,2%	1,0%	3,4%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 3,1%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 13,10%.

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

12.12 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1498,8 кв.м.	1 498,80	1 498,80	1 498,80	1 498,80	1 498,80
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	6 132,31	6 322,41	6 518,40	6 720,47	6 928,80
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 426,9 кв.м.	426,90	426,90	426,90	426,90	426,90
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	7 662,28	7 899,81	8 144,70	8 397,19	8 657,50
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1499,1 кв.м.	1 499,10	1 499,10	1 499,10	1 499,10	1 499,10
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	6 132,31	6 322,41	6 518,40	6 720,47	6 928,80
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 390,4 кв.м.	390,40	390,40	390,40	390,40	390,40
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	5 520,79	5 691,93	5 868,38	6 050,30	6 237,86
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1496,7 кв.м.	1 496,70	1 496,70	1 496,70	1 496,70	1 496,70
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	6 074,02	6 262,31	6 456,44	6 656,59	6 862,94
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 288,6 кв.м.	288,60	288,60	288,60	288,60	288,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	6 704,84	6 912,69	7 126,98	7 347,92	7 575,71
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1558,8 кв.м.	1 558,80	1 558,80	1 558,80	1 558,80	1 558,80
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	6 059,25	6 247,09	6 440,75	6 640,41	6 846,26
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1457,9 кв.м.	1 457,90	1 457,90	1 457,90	1 457,90	1 457,90
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	6 083,68	6 272,27	6 466,71	6 667,18	6 873,86
Потенциальный валовой доход в год, руб.	**53 150 954,43**	**54 798 619,34**	**56 497 357,13**	**58 248 775,34**	**60 054 459,60**
Потери при сборе арендной платы, руб.	6 643 869,30	6 849 827,42	7 062 169,64	7 281 096,92	7 506 807,45

Действительный валовой доход, руб.	**46 507 085,13**	**47 948 791,92**	**49 435 187,49**	**50 967 678,42**	**52 547 652,15**
Постоянные расходы, руб., в том числе:	*12 556 912,99*	*12 946 173,82*	*13 347 500,62*	*13 761 273,17*	*14 187 866,08*
Операционные расходы	12 556 912,99	12 946 173,82	13 347 500,62	13 761 273,17	14 187 866,08
Инвестиции на текущий ремонт здания	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Чистый операционный доход, руб.	**33 950 172**	**35 002 618**	**36 087 687**	**37 206 405**	**38 359 786**
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	13,10%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,940	0,831	0,735	0,650	0,611
Текущая стоимость денежного потока, руб.	31 913 162	29 087 176	26 524 450	24 184 163	
Сумма текущих стоимостей	111 708 951,00				
Ставка капитализации, %	10,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	383 597 860,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	234 378 292,46				
Сумма текущих стоимостей	346 087 243,46				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	**346 087 243,46**				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно	**346 090 000,00**				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27 рассчитанная доходным подходом, на 19 сентября 2019 года без НДС округленно составляет:

346 090 000,00 руб. (Триста сорок шесть миллионов девяносто тысяч рублей 00 копеек)

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости объекта через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО № 7).

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка значений стоимости Объектов на основе сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки объектов (встроенных нежилых помещений) не применялся. Обоснование выбора подхода к оценке содержится в разделе «Выбор использованных подходов и методов к оценке стоимости объектов (встроенных нежилых помещений)» настоящего отчета.

Доходный подход дает возможность учесть неравномерную структуру доходов и расходов в прогнозируемый период владения. Эта неравномерность вызвана неравномерностью денежных потоков, связанной с существующими тенденциями на рынке недвижимости и финансовом рынке и другими факторами. Доходный подход позволяет учесть в оценке стоимости вариант наиболее эффективного использования, обладает рядом других достоинств.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки капитализации и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В соответствии с теорией оценки, наиболее эффективным методом оценки справедливой стоимости объектов недвижимости считается сравнительный подход. Сравнительный подход позволяет получить адекватную стоимость объекта недвижимости в том случае, если для проведения метода сравнения продаж используются объекты сравнения, сопоставимые с оцениваемым объектом по функциональному назначению, местоположению, площади и другим параметрам, а также имеется достаточное количество объектов сравнения.

К недостаткам сравнительного подхода можно отнести: точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчетах на основе сравнительного подхода, а для правильной оценки необходим большой объем информации и логический анализ.

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

Наименование факторов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
учет влияния рыночной ситуации	0,00	0,50	0,50
учет специфических особенностей объекта	0,00	0,40	0,60
наличие достоверной информации	0,00	0,50	0,50
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,60	0,40
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,70	0,30
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,70	0,30
Итоговое значение весов	**0,00**	**0,60**	**0,40**

Источник информации: расчёт Оценщика

13.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 0,60.

Доходный подход – 0,40.

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедлтвая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедлтвая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб. округленно	Вес	Справедлтвая стоимость без НДС по доходному подходу, руб. округленно	Вес	Справедлтвая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 918,00	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	Не применялся	0,00	62 007 000,00	1,00	Не применялся	0,00	62 007 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н29	Не применялся	0,00	69 190 000,00	0,60	58 694 000,00	0,40	64 991 600,00
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	Не применялся	0,00	27 590 000,00	0,60	23 405 000,00	0,40	25 916 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н2	Не применялся	0,00	69 210 000,00	0,60	58 710 000,00	0,40	65 010 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	Не применялся	0,00	17 460 000,00	0,60	14 811 000,00	0,40	16 400 400,00
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	Не применялся	0,00	69 100 000,00	0,60	58 618 000,00	0,40	64 907 200,00
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	Не применялся	0,00	16 290 000,00	0,60	13 819 000,00	0,40	15 301 600,00
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	Не применялся	0,00	71 610 000,00	0,60	60 747 000,00	0,40	67 264 800,00

9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	Не применялся	0,00	67 530 000,00	0,60	57 286 000,00	0,40	63 432 400,00
	Итого:						**469 987 000,00**		**346 090 000,00**		**445 231 000,00**

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27 на 19 сентября 2019 года без НДС составляет округленно:

445 231 000,00 руб. (Четыреста сорок пять миллионов двести тридцать одна тысяча рублей 00 копеек)

14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №800-104-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №3 от 29 августа 2019 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Нежилые помещения и земельный участок).

Оценка проведена по состоянию на 19 сентября 2019 года и представлена в Отчете об оценке №800-104-03-0919 от 29 августа 2019 года.

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 19 сентября 2019 года составляет без НДС округленно:

445 231 000,00 руб. (Четыреста сорок пять миллионов двести тридцать одна тысяча рублей 00 копеек)

В том числе:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Земельный участок (доля в праве 171461/191790)	63:01:0607001:355	1 918,00	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	62 007 000,00

2	Нежилое помещение	63:01:0607001:482	1 498,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н29	64 991 600,00
3	Нежилое помещение	63:01:0607001:485	426,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32	25 916 000,00
4	Нежилое помещение	63:01:0607001:489	1 499,10	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. Н2	65 010 000,00
5	Нежилое помещение	63:01:0607001:490	390,40	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23	16 400 400,00
6	Нежилое помещение	63:01:0607001:491	1 496,70	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30	64 907 200,00
7	Нежилое помещение	63:01:0607001:492	288,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31	15 301 600,00
8	Нежилое помещение	63:01:0607001:493	1 558,80	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6	67 264 800,00
9	Нежилое помещение	63:01:0607001:495	1 457,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28	63 432 400,00

Оценщик _____ /Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС» _____ /Филатов В.Д./

19 сентября 2019 года

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

15.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2018» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

15.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства AK&M http://www.akm.ru.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода http://www.iet.ru.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ http://www.gks.ru.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально–экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

  (http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20180506).

16 ДОКУМЕНТАЦИЯ

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

25.07.2019 № 07-05000/19

на № б/н от 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 Н.В. Щербакова

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

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО * ОГРН 1057746432709 * САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» АРМО

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.05.2019 №42-05/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Наличие дисциплинарных взысканий (за последние 2 (два) года) с указанием причин: за нарушение требований по предоставлению информации и уплате взносов или за нарушения в отчетах	Нет

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **17.05.2019**

Дата составления выписки **17.05.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016 г. **Москва**

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

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

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

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

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

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«25» сентября 2016 года** по «**24» сентября 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232 500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
-первый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.**
-второй платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2017г.**
-третий платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2018г.**
-четвертый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2019г.**
-пятый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2020г.**

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

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

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

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

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

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

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ОКБС»

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

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

«12» апреля 2016 г. г. Москва

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

Страхователь _____ Страховщик _____

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

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1 « 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000381 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000732 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2 «19» октября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от «19» октября 2018 г. № 93

Директор А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 357. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

005079 - KA2

Вх № 1754 от 13.05.2019

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	02.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.
Площадь:	1918 +/- 15.3кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	11820000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:31054, 63:01:0607001:1281, 63:01:0000000:31051, 63:01:0607001:1284, 63:01:0000000:31061, 63:01:0000000:31053
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0607001:3
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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией
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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

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:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». 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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Старт", ИНН: 6311103313
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/136/2013-198 от 29.11.2013, 8377/191790
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 63-63-01/136/2013-198 от 29.11.2013, 171461/191790
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2.1.	вид:		Прочие ограничения (обременения), 171461/191790 долей в праве общей долевой собственности находятся в доверительном управлении
	дата государственной регистрации:		29.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/338/2009-712
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая

			недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3
	3.2.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), 171461/191790 долей в праве общей долевой собственности находятся в доверительном управлении
		дата государственной регистрации:	29.02.2016
		номер государственной регистрации:	63-63-01/338/2009-693
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:	Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая

				недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.3.	Петерсон Инга Владиславовна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.3.	Долевая собственность, № 63-63-01/136/2013-198 от 29.11.2013,

		11952/191790
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

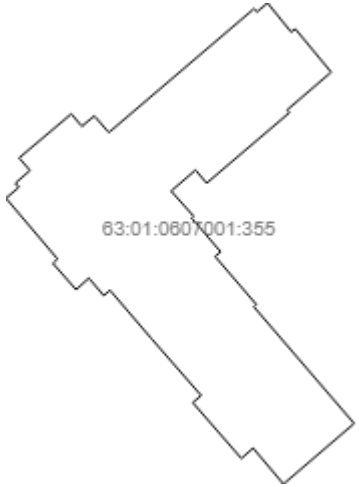
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-63
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388679.69	1373140	Долговременный межевой знак	0.1
2	388659.68	1373157.17	Долговременный межевой знак	0.1
3	388649.69	1373145.52	Долговременный межевой знак	0.1
4	388649.33	1373145.07	Долговременный межевой знак	0.1
5	388655.48	1373139.88	Долговременный межевой знак	0.1
6	388653.7	1373137.88	Долговременный межевой знак	0.1
7	388663.26	1373129.56	Долговременный межевой знак	0.1
8	388664.47	1373131	Долговременный межевой знак	0.1
9	388674.29	1373122.42	Долговременный межевой знак	0.1
10	388682.52	1373115.38	Долговременный межевой знак	0.1
11	388681.58	1373114.33	Долговременный межевой знак	0.1
12	388684.58	1373111.77	Долговременный межевой знак	0.1
13	388682.6	1373109.59	Долговременный межевой знак	0.1
14	388687.12	1373105.62	Долговременный межевой знак	0.1
15	388687.85	1373106.42	Долговременный межевой знак	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-63
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	388698.26	1373097.59	Долговременный межевой знак	0.1
17	388700.15	1373099.8	Долговременный межевой знак	0.1
18	388700.83	1373099.2	Долговременный межевой знак	0.1
19	388703.03	1373101.69	Долговременный межевой знак	0.1
20	388705.17	1373099.84	Долговременный межевой знак	0.1
21	388712.71	1373108.77	Долговременный межевой знак	0.1
22	388710.58	1373110.57	Долговременный межевой знак	0.1
23	388712.36	1373112.71	Долговременный межевой знак	0.1
24	388709.52	1373115.19	Долговременный межевой знак	0.1
25	388730.7	1373140.02	Долговременный межевой знак	0.1
26	388730.17	1373140.56	Долговременный межевой знак	0.1
27	388731.55	1373142.17	Долговременный межевой знак	0.1
28	388731.7	1373142.35	Долговременный межевой знак	0.1
29	388726.72	1373146.39	Долговременный межевой знак	0.1
30	388727.26	1373147.1	Долговременный межевой знак	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-63 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	388719.85	1373153.24	Долговременный межевой знак	0.1
32	388719.7	1373153.06	Долговременный межевой знак	0.1
33	388713.39	1373145.71	Долговременный межевой знак	0.1
34	388712.91	1373146.09	Долговременный межевой знак	0.1
35	388700.85	1373131.93	Долговременный межевой знак	0.1
36	388703.09	1373130.03	Долговременный межевой знак	0.1
37	388699.5	1373125.86	Долговременный межевой знак	0.1
38	388695.2	1373129.69	Долговременный межевой знак	0.1
39	388694.9	1373129.34	Долговременный межевой знак	0.1
40	388689.09	1373134.33	Долговременный межевой знак	0.1
41	388688.3	1373133.38	Долговременный межевой знак	0.1
42	388680.07	1373140.43	Долговременный межевой знак	0.1

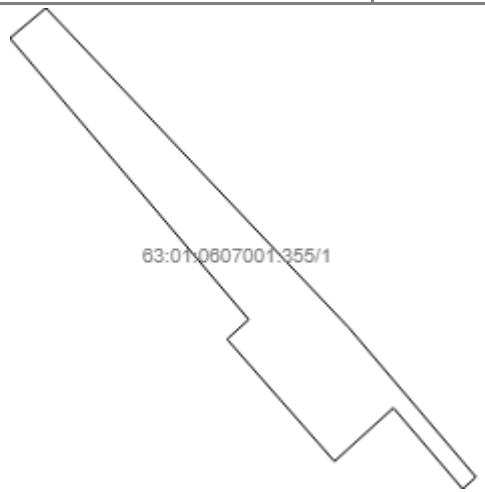
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **63:01:0607001:355/1**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

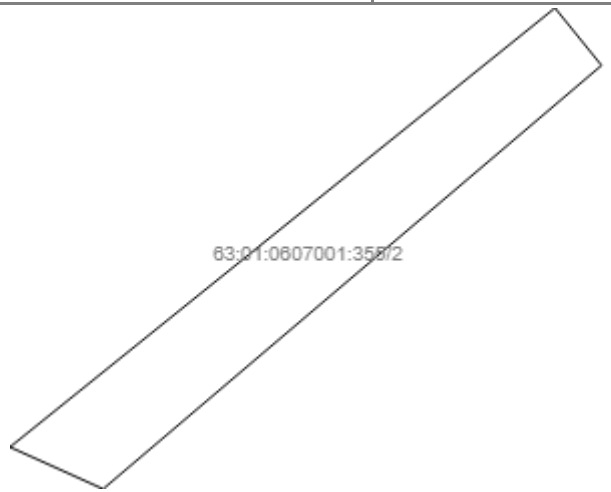
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **63:01:0607001:355/2**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

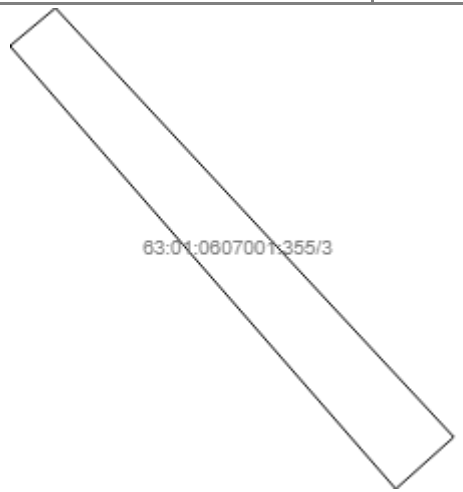
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **63:01:0607001:355/3**	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **63:01:0607001:355/4**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	52.8	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 03.02.2014
2	2.4	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 03.02.2014
3	18.6	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 03.02.2014
4	1914.3	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 03.02.2014

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-63
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388679.69	1373140	626001000000	0.1
2	388659.68	1373157.17	626001000000	0.1
3	388649.69	1373145.52	626001000000	0.1
4	388649.33	1373145.07	626001000000	0.1
5	388655.48	1373139.88	626001000000	0.1
6	388653.7	1373137.88	626001000000	0.1
6	388653.7	1373137.88	626001000000	0.1
7	388663.26	1373129.56	626001000000	0.1
7	388663.26	1373129.56	626001000000	0.1
8	388664.47	1373131	626001000000	0.1
9	388674.29	1373122.42	626001000000	0.1
10	388682.52	1373115.38	626001000000	0.1
11	388681.58	1373114.33	626001000000	0.1
11	388681.58	1373114.33	626001000000	0.1
12	388684.58	1373111.77	626001000000	0.1
12	388684.58	1373111.77	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	388682.6	1373109.59	626001000000	0.1
13	388682.6	1373109.59	626001000000	0.1
14	388687.12	1373105.62	626001000000	0.1
14	388687.12	1373105.62	626001000000	0.1
15	388687.85	1373106.42	626001000000	0.1
15	388687.85	1373106.42	626001000000	0.1
16	388698.26	1373097.59	626001000000	0.1
16	388698.26	1373097.59	626001000000	0.1
17	388700.15	1373099.8	626001000000	0.1
18	388700.83	1373099.2	626001000000	0.1
19	388703.03	1373101.69	626001000000	0.1
20	388705.17	1373099.84	626001000000	0.1
21	388712.71	1373108.77	626001000000	0.1
22	388710.58	1373110.57	626001000000	0.1
23	388712.36	1373112.71	626001000000	0.1
24	388709.52	1373115.19	626001000000	0.1
25	388730.7	1373140.02	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	388730.17	1373140.56	626001000000	0.1
27	388731.55	1373142.17	626001000000	0.1
28	388731.7	1373142.35	626001000000	0.1
29	388726.72	1373146.39	626001000000	0.1
30	388727.26	1373147.1	626001000000	0.1
31	388719.85	1373153.24	626001000000	0.1
32	388719.7	1373153.06	626001000000	0.1
33	388713.39	1373145.71	626001000000	0.1
34	388712.91	1373146.09	626001000000	0.1
34	388712.91	1373146.09	626001000000	0.1
34	388712.91	1373146.09	626001000000	0.1
35	388700.85	1373131.93	626001000000	0.1
36	388703.09	1373130.03	626001000000	0.1
37	388699.5	1373125.86	626001000000	0.1
38	388695.2	1373129.69	626001000000	0.1
39	388694.9	1373129.34	626001000000	0.1
40	388689.09	1373134.33	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
41	388688.3	1373133.38	626001000000	0.1
42	388680.07	1373140.43	626001000000	0.1
43	388699.38	1373098.92	626001000000	0.1
44	388687.56	1373110.11	626001000000	0.1
45	388682.02	1373114.82	626001000000	0.1
46	388710.45	1373142.28	626001000000	0.1
46	388710.45	1373142.28	626001000000	0.1
47	388713.28	1373145.79	626001000000	0.1
47	388713.28	1373145.79	626001000000	0.1
48	388710.18	1373142.88	626001000000	0.1
48	388710.18	1373142.88	626001000000	0.1
49	388664.08	1373130.54	626001000000	0.1
50	388654.82	1373139.13	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-63
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388679.69	1373140	626001000000	0.1
2	388659.68	1373157.17	626001000000	0.1
3	388649.69	1373145.52	626001000000	0.1
4	388649.33	1373145.07	626001000000	0.1
5	388655.48	1373139.88	626001000000	0.1
6	388653.7	1373137.88	626001000000	0.1
6	388653.7	1373137.88	626001000000	0.1
7	388663.26	1373129.56	626001000000	0.1
7	388663.26	1373129.56	626001000000	0.1
8	388664.47	1373131	626001000000	0.1
9	388674.29	1373122.42	626001000000	0.1
10	388682.52	1373115.38	626001000000	0.1
11	388681.58	1373114.33	626001000000	0.1
11	388681.58	1373114.33	626001000000	0.1
12	388684.58	1373111.77	626001000000	0.1
12	388684.58	1373111.77	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	388682.6	1373109.59	626001000000	0.1
13	388682.6	1373109.59	626001000000	0.1
14	388687.12	1373105.62	626001000000	0.1
14	388687.12	1373105.62	626001000000	0.1
15	388687.85	1373106.42	626001000000	0.1
15	388687.85	1373106.42	626001000000	0.1
16	388698.26	1373097.59	626001000000	0.1
16	388698.26	1373097.59	626001000000	0.1
17	388700.15	1373099.8	626001000000	0.1
18	388700.83	1373099.2	626001000000	0.1
19	388703.03	1373101.69	626001000000	0.1
20	388705.17	1373099.84	626001000000	0.1
21	388712.71	1373108.77	626001000000	0.1
22	388710.58	1373110.57	626001000000	0.1
23	388712.36	1373112.71	626001000000	0.1
24	388709.52	1373115.19	626001000000	0.1
25	388730.7	1373140.02	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	388730.17	1373140.56	626001000000	0.1
27	388731.55	1373142.17	626001000000	0.1
28	388731.7	1373142.35	626001000000	0.1
29	388726.72	1373146.39	626001000000	0.1
30	388727.26	1373147.1	626001000000	0.1
31	388719.85	1373153.24	626001000000	0.1
32	388719.7	1373153.06	626001000000	0.1
33	388713.39	1373145.71	626001000000	0.1
34	388712.91	1373146.09	626001000000	0.1
34	388712.91	1373146.09	626001000000	0.1
34	388712.91	1373146.09	626001000000	0.1
35	388700.85	1373131.93	626001000000	0.1
36	388703.09	1373130.03	626001000000	0.1
37	388699.5	1373125.86	626001000000	0.1
38	388695.2	1373129.69	626001000000	0.1
39	388694.9	1373129.34	626001000000	0.1
40	388689.09	1373134.33	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
41	388688.3	1373133.38	626001000000	0.1
42	388680.07	1373140.43	626001000000	0.1
43	388699.38	1373098.92	626001000000	0.1
44	388687.56	1373110.11	626001000000	0.1
45	388682.02	1373114.82	626001000000	0.1
46	388710.45	1373142.28	626001000000	0.1
46	388710.45	1373142.28	626001000000	0.1
47	388713.28	1373145.79	626001000000	0.1
47	388713.28	1373145.79	626001000000	0.1
48	388710.18	1373142.88	626001000000	0.1
48	388710.18	1373142.88	626001000000	0.1
49	388664.08	1373130.54	626001000000	0.1
50	388654.82	1373139.13	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 3

Система координат: МСК-63
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388679.69	1373140	626001000000	0.1
2	388659.68	1373157.17	626001000000	0.1
3	388649.69	1373145.52	626001000000	0.1
4	388649.33	1373145.07	626001000000	0.1
5	388655.48	1373139.88	626001000000	0.1
6	388653.7	1373137.88	626001000000	0.1
6	388653.7	1373137.88	626001000000	0.1
7	388663.26	1373129.56	626001000000	0.1
7	388663.26	1373129.56	626001000000	0.1
8	388664.47	1373131	626001000000	0.1
9	388674.29	1373122.42	626001000000	0.1
10	388682.52	1373115.38	626001000000	0.1
11	388681.58	1373114.33	626001000000	0.1
11	388681.58	1373114.33	626001000000	0.1
12	388684.58	1373111.77	626001000000	0.1
12	388684.58	1373111.77	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	388682.6	1373109.59	626001000000	0.1
13	388682.6	1373109.59	626001000000	0.1
14	388687.12	1373105.62	626001000000	0.1
14	388687.12	1373105.62	626001000000	0.1
15	388687.85	1373106.42	626001000000	0.1
15	388687.85	1373106.42	626001000000	0.1
16	388698.26	1373097.59	626001000000	0.1
16	388698.26	1373097.59	626001000000	0.1
17	388700.15	1373099.8	626001000000	0.1
18	388700.83	1373099.2	626001000000	0.1
19	388703.03	1373101.69	626001000000	0.1
20	388705.17	1373099.84	626001000000	0.1
21	388712.71	1373108.77	626001000000	0.1
22	388710.58	1373110.57	626001000000	0.1
23	388712.36	1373112.71	626001000000	0.1
24	388709.52	1373115.19	626001000000	0.1
25	388730.7	1373140.02	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	388730.17	1373140.56	626001000000	0.1
27	388731.55	1373142.17	626001000000	0.1
28	388731.7	1373142.35	626001000000	0.1
29	388726.72	1373146.39	626001000000	0.1
30	388727.26	1373147.1	626001000000	0.1
31	388719.85	1373153.24	626001000000	0.1
32	388719.7	1373153.06	626001000000	0.1
33	388713.39	1373145.71	626001000000	0.1
34	388712.91	1373146.09	626001000000	0.1
34	388712.91	1373146.09	626001000000	0.1
34	388712.91	1373146.09	626001000000	0.1
35	388700.85	1373131.93	626001000000	0.1
36	388703.09	1373130.03	626001000000	0.1
37	388699.5	1373125.86	626001000000	0.1
38	388695.2	1373129.69	626001000000	0.1
39	388694.9	1373129.34	626001000000	0.1
40	388689.09	1373134.33	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
41	388688.3	1373133.38	626001000000	0.1
42	388680.07	1373140.43	626001000000	0.1
43	388699.38	1373098.92	626001000000	0.1
44	388687.56	1373110.11	626001000000	0.1
45	388682.02	1373114.82	626001000000	0.1
46	388710.45	1373142.28	626001000000	0.1
46	388710.45	1373142.28	626001000000	0.1
47	388713.28	1373145.79	626001000000	0.1
47	388713.28	1373145.79	626001000000	0.1
48	388710.18	1373142.88	626001000000	0.1
48	388710.18	1373142.88	626001000000	0.1
49	388664.08	1373130.54	626001000000	0.1
50	388654.82	1373139.13	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 4

Система координат: МСК-63
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	388679.69	1373140	626001000000	0.1
2	388659.68	1373157.17	626001000000	0.1
3	388649.69	1373145.52	626001000000	0.1
4	388649.33	1373145.07	626001000000	0.1
5	388655.48	1373139.88	626001000000	0.1
6	388653.7	1373137.88	626001000000	0.1
6	388653.7	1373137.88	626001000000	0.1
7	388663.26	1373129.56	626001000000	0.1
7	388663.26	1373129.56	626001000000	0.1
8	388664.47	1373131	626001000000	0.1
9	388674.29	1373122.42	626001000000	0.1
10	388682.52	1373115.38	626001000000	0.1
11	388681.58	1373114.33	626001000000	0.1
11	388681.58	1373114.33	626001000000	0.1
12	388684.58	1373111.77	626001000000	0.1
12	388684.58	1373111.77	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	388682.6	1373109.59	626001000000	0.1
13	388682.6	1373109.59	626001000000	0.1
14	388687.12	1373105.62	626001000000	0.1
14	388687.12	1373105.62	626001000000	0.1
15	388687.85	1373106.42	626001000000	0.1
15	388687.85	1373106.42	626001000000	0.1
16	388698.26	1373097.59	626001000000	0.1
16	388698.26	1373097.59	626001000000	0.1
17	388700.15	1373099.8	626001000000	0.1
18	388700.83	1373099.2	626001000000	0.1
19	388703.03	1373101.69	626001000000	0.1
20	388705.17	1373099.84	626001000000	0.1
21	388712.71	1373108.77	626001000000	0.1
22	388710.58	1373110.57	626001000000	0.1
23	388712.36	1373112.71	626001000000	0.1
24	388709.52	1373115.19	626001000000	0.1
25	388730.7	1373140.02	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
26	388730.17	1373140.56	626001000000	0.1
27	388731.55	1373142.17	626001000000	0.1
28	388731.7	1373142.35	626001000000	0.1
29	388726.72	1373146.39	626001000000	0.1
30	388727.26	1373147.1	626001000000	0.1
31	388719.85	1373153.24	626001000000	0.1
32	388719.7	1373153.06	626001000000	0.1
33	388713.39	1373145.71	626001000000	0.1
34	388712.91	1373146.09	626001000000	0.1
34	388712.91	1373146.09	626001000000	0.1
34	388712.91	1373146.09	626001000000	0.1
35	388700.85	1373131.93	626001000000	0.1
36	388703.09	1373130.03	626001000000	0.1
37	388699.5	1373125.86	626001000000	0.1
38	388695.2	1373129.69	626001000000	0.1
39	388694.9	1373129.34	626001000000	0.1
40	388689.09	1373134.33	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250526251			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:355**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
41	388688.3	1373133.38	626001000000	0.1
42	388680.07	1373140.43	626001000000	0.1
43	388699.38	1373098.92	626001000000	0.1
44	388687.56	1373110.11	626001000000	0.1
45	388682.02	1373114.82	626001000000	0.1
46	388710.45	1373142.28	626001000000	0.1
46	388710.45	1373142.28	626001000000	0.1
47	388713.28	1373145.79	626001000000	0.1
47	388713.28	1373145.79	626001000000	0.1
48	388710.18	1373142.88	626001000000	0.1
48	388710.18	1373142.88	626001000000	0.1
49	388664.08	1373130.54	626001000000	0.1
50	388654.82	1373139.13	626001000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Вх № 1755 от 13.05.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250524238			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:482**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/7
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н29
Площадь:	1498.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	69795355.27

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250524238			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:482**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	63:01:0607001:1252, 63:01:0607001:1269
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250524238			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:482**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение №29. Расположение - 4 этаж, поз.№73, 157, 160-208 Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250524238			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:482**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/338/2009-687 от 29.12.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/338/2009-687
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024г
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для		данные отсутствуют

	государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Вх № 1756 от 13.05.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250557128			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:485**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/11
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н32
Площадь:	426.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	19879661.84

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250557128			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:485**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250557128			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:485**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение. Расположение - этаж №1, поз. № 65,81,131,132,206,207,208,209,210,211,212,213,231,232,233,234,236,237,220,205,235. Нежилое помещение Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250557128			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:485**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/338/2009-692 от 29.12.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:		26.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/338/2009-692
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для		данные отсутствуют

	государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Вх № 1757 от 13.05.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250523285			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:489**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/5
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н2
Площадь:	1499.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	69809325.52

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250523285			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:489**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250523285			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:489**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение №2. Расположение - 2 этаж, поз.№64, 131, 141-193. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250523285			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:489**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/338/2009-668 от 29.12.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/338/2009-668
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024г
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для		данные отсутствуют

	государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Вх № 1758 от 13.05.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250523585			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:490**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	28.08.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/2
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н23
Площадь:	390.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	18179948.42

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250523585			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:490**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250523585			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:490**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение №23. Расположение - подвал, поз.№1-3, 6, 7. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250523585			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:490**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/338/2009-683 от 29.12.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/338/2009-683
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024г
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для		данные отсутствуют

	государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Вх № 1759 от 13.05.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
15.03.2019 № 99/2019/250755207			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:491**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	28.08.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/3
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н30
Площадь:	1496.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	69697563.54

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
15.03.2019 № 99/2019/250755207			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:491**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
15.03.2019 № 99/2019/250755207			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:491**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение №30. Расположение - 3 этаж, поз.№73, 136, 145-193. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
15.03.2019 № 99/2019/250755207			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:491**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/338/2009-689 от 29.12.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/338/2009-689
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024г
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для		данные отсутствуют

	государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Вх № 1760 от 13.05.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250575275			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:492**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	28.08.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/1
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н31
Площадь:	288.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13439377.86

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250575275			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:492**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250575275			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:492**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение №31. Расположение - 7 этаж, поз. №28-37 Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250575275			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:492**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/338/2009-701 от 29.12.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/338/2009-701
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024г
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для		данные отсутствуют

	государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Вх № 1761 от 13.05.2019

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250525456			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:493**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/8
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н6
Площадь:	1558.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	72589404.72

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250525456			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:493**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250525456			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:493**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение. Расположение - 6 этаж, поз.№85, 107, 170-218. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250525456			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:493**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/338/2009-681 от 29.12.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/338/2009-681
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024г
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для		данные отсутствуют

	государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Вх № 1762 от 13.05.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.03.2019 г., поступившего на рассмотрение 14.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250523971			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:495**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0607001
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-14178 (36:401:001:000583320), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:2858/4
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая д.3/ул. Первомайская д.27, пом. н28
Площадь:	1457.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	67890744.89

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250523971			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:495**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0607001:373
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250523971			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:495**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение №28. Расположение - 5 этаж, поз.№93, 165-193, 195-213. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.03.2019 № 99/2019/250523971			
Кадастровый номер:		**63:01:0607001:495**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/338/2009-685 от 29.12.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.02.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/338/2009-685
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024г
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Договор №20151105/КН о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 08.10.2009г. в реестре за № 1588-94199522; Изменения и дополнения № 9 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1588-94199522-9; Изменения и дополнения № 8 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2011г. в реестре за № 1588-94199522-8; Изменения и дополнения № 4 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 13.05.2010г. в реестре за № 1588-94199522-4; Изменения и дополнения № 6 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 19.10.2010г. в реестре за № 1588-94199522-6; Изменения и дополнения № 7 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 28.04.2011г. в реестре за № 1588-94199522-7; Изменения и дополнения № 10 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1588-94199522-10; Изменения № 12 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1588-94199522-12; Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.11.2009г. в реестре за № 1588-94199522-1; Изменения № 2, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентный "Коммерческая недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 24.12.2009г. в реестре за № 1588-94199522-2; Изменения и дополнения № 11 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 23.06.2014г. в реестре за № 1588-94199522-11; Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.08.2010г. в реестре за № 1588-94199522-5; Изменения и дополнения № 3 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Коммерческая недвижимость" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 23.03.2010г. в реестре за № 1588-94199522-3
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для		данные отсутствуют

	государственных и муниципальных нужд:	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Свободное назначение (В), 1 600 м²

в бизнес-центре «на Московском шоссе, 4Ас1»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1

Российская · 4 мин. на транспорте Московская · 6 мин. на транспорте

Гагаринская · 7 мин. на транспорте

1 600 м²	2 из 4	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Продается 2 этаж четырехэтажного ТОЦ в Октябрьском районе. Помещения находятся в непосредственной близости с бизнес-центром Скала-Холл. Чистовая отделка, система отопления, вентиляции и кондиционирования. Выделенные электрические мощности составляют 60 кВт, с возможным увеличением до 200 кВт. Высота потолков h=3м. Все коммуникации. Установлена пожарно-охранная сигнализация. . На первом этаже находится складское помещение площадью 194 кв. м, оборудованное зоной для погрузки. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Удобные подъездные пути. Помещение расположено на одной из самых проездных улиц города Самара- Московское шоссе. Рядом расположены магазины электроники и бытовой техники Эльдорадо, Золотое яблоко, М. Видео, рестораны Тинькофф. Тануки, Планета Суши.

Предоставление аренды рабочего места с юридическим адресом в любом районе

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	88 000 000 ₽
Ставка	55 000 ₽ за м²

88 000 000 ₽

Бизнес-Гарант
Агентство недвижимости

БГ|ИНВЕСТ

+7 917 827-08-16

Налог	НДС включен: 14 666 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

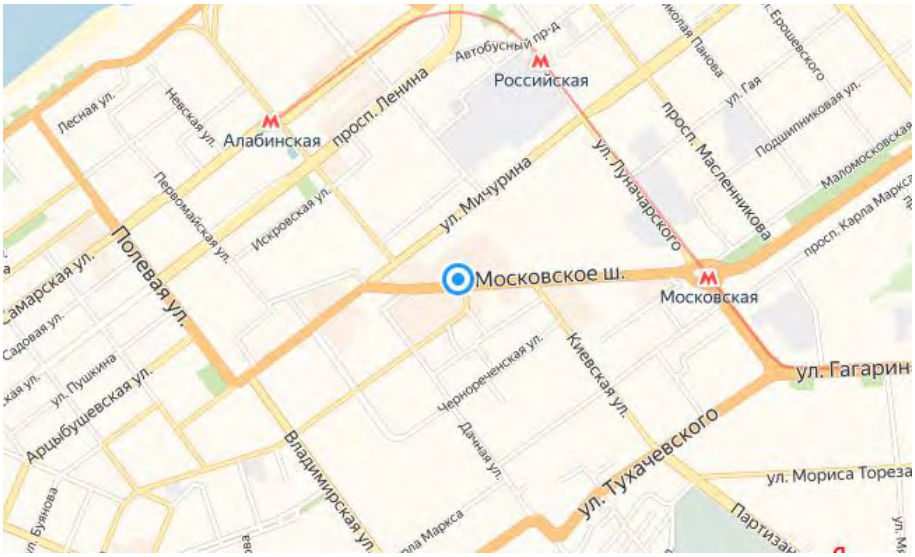
Уточнить условия

Планировка	Смешанная
Вход	Общий с улицы
Парковка	Наземная

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Ас1

Российская 4 мин. на транспорте Московская 6 мин. на транспорте

Гагаринская 7 мин. на транспорте



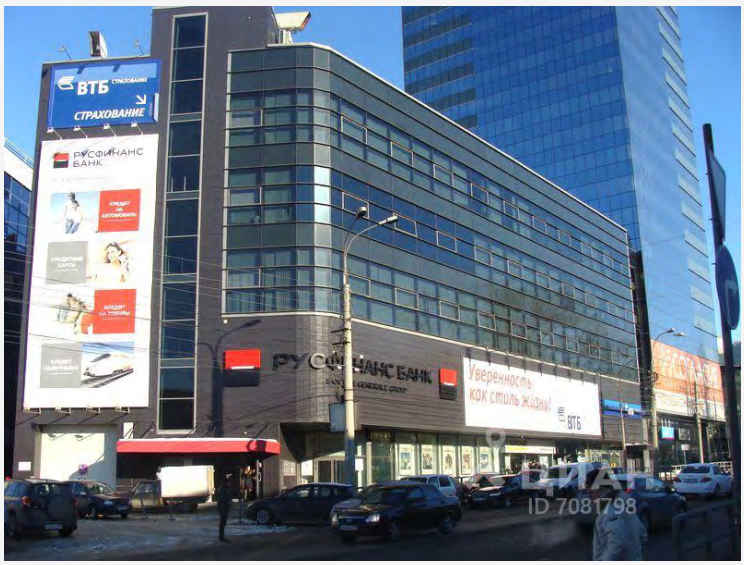
Бизнес-центр на Московском шоссе, 4Ас1

Год постройки	2005
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	5 000 м²

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Сигнализация

Экспорт Печать Пожаловаться

Уверенность
как стиль жизни!
ВТБ
ЦИАН
ID 7081798


ВТБ
СТРАХОВАНИЕ
РУССФИНАНС БАНК
Уверенность
как стиль жизни!
ЦИАН
ID 7081798

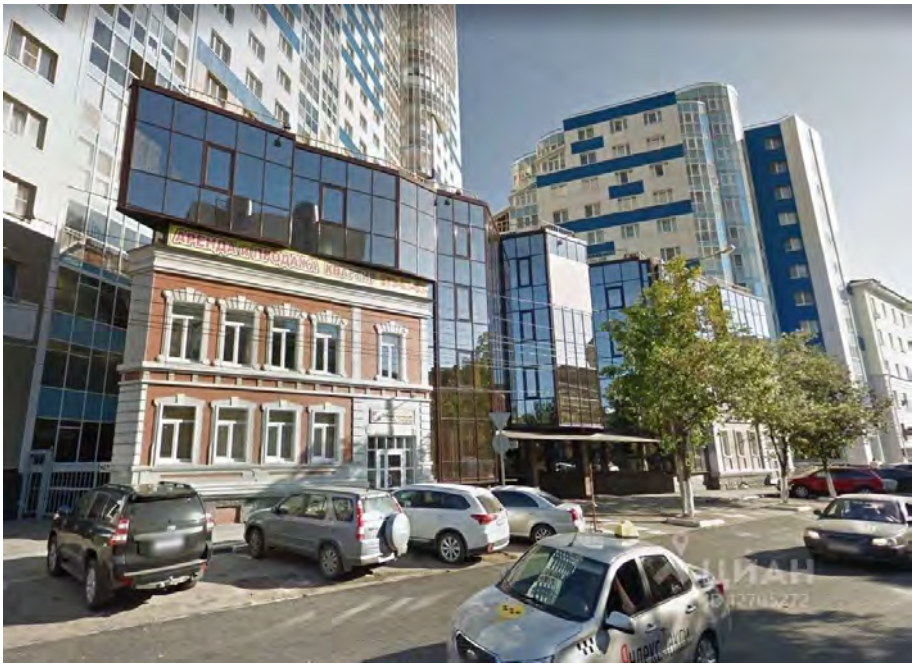
Уверенность
как стиль жизни!
ВТБ
ЦИАН
ID 7081798

ЦИАН
ID 7081798

ЦИАН
ID 7081798

Офис, 918 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139



918 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Продажа офиса класса А. Офисное помещение в жилом комплексе Степ Грин Хаус, расположено в центре исторической части города. Выполнен ремонт с использованием современных отделочных технологий и материалов, центральное теплоснабжение, установлены энергосберегающие радиаторы, здание поностью электрофицировано, имеется возможность увеличения электрической мощности, центральная система кондиционирования и климат-контроль, автоматическая система пожаротушения с выходом на централизованный пульт 01. Круглосуточная охрана, охраняемая парковка во дворе и парковка на первой линии ул. Молодогвардейская.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	64 260 000 ₽
Ставка	70 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 10 710 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

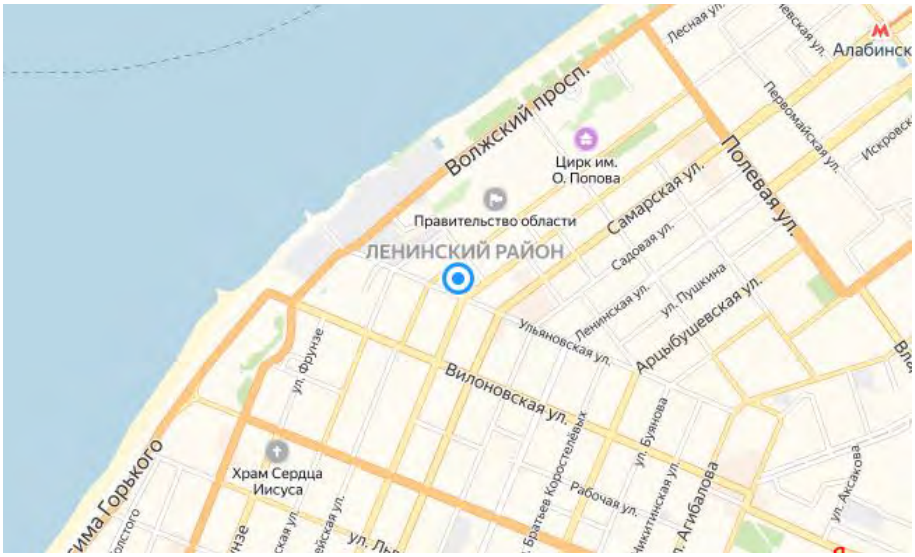
64 260 000 ₽

Включены НДС

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года

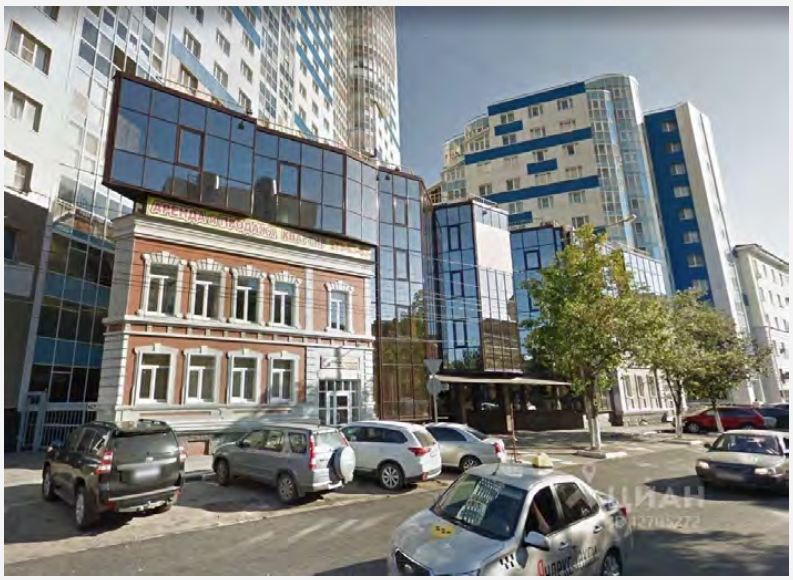
+7 919 817-69-41

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Молодогвардейская ул., 139



Общая площадь	918 м²

Экспорт Печать Пожаловаться



ЦИАН
ID 1270
РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

ЦИАН
ID 12705
РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

ЦИАН
ID 1270
РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

ЦИАН
ID 12705272
РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

ЦИАН
ID 12705272
РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

ЦИАН
ID 12705272
R:E
РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

ЦИАН
ID 12705272

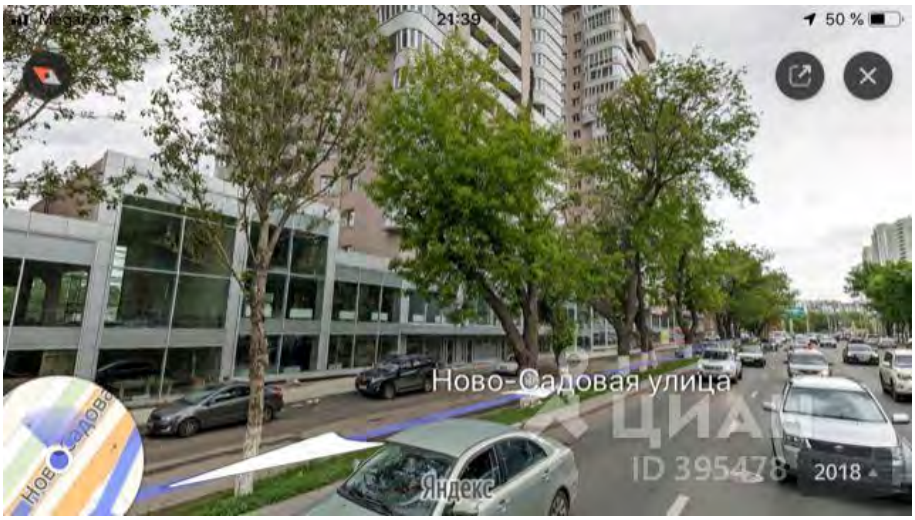
59.0
95.0
24.2
19.4
66.3
25.9
33.9
11.3
22.5
65.3
54.6

318

Офис, 835,4 м²

в ЖК «Панорама»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 140



835,4 м²	1 из 19	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Предлагается к продаже помещение с витражным остеклением на первой линии главной магистрали города - Ново-Садовой. Встроенно-пристроенное помещение ЖК "Панорама". Высокий автомобильный и пешеходный трафик, парковка, черновая отделка, свободная планировка. 2 входа со стороны Ново-Садовой, 1 со двора.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	75 000 000 ₽
Ставка	89 778 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 12 500 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

75 000 000 ₽

Включены НДС

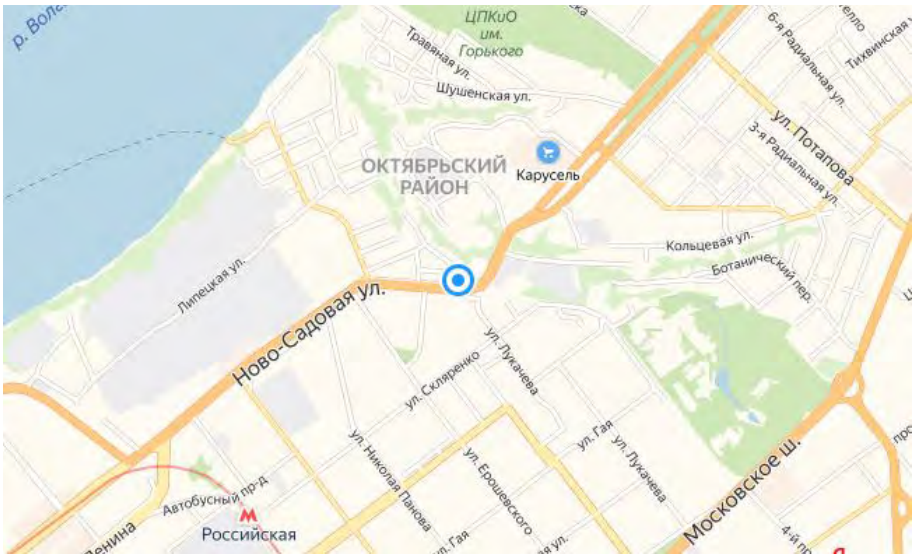
АН Top Real Estate. Элитная недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 2008 года

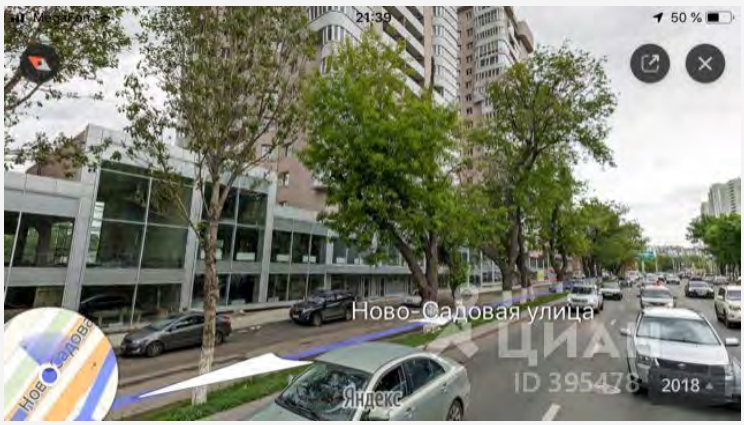
+7 986 955-63-05

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 140

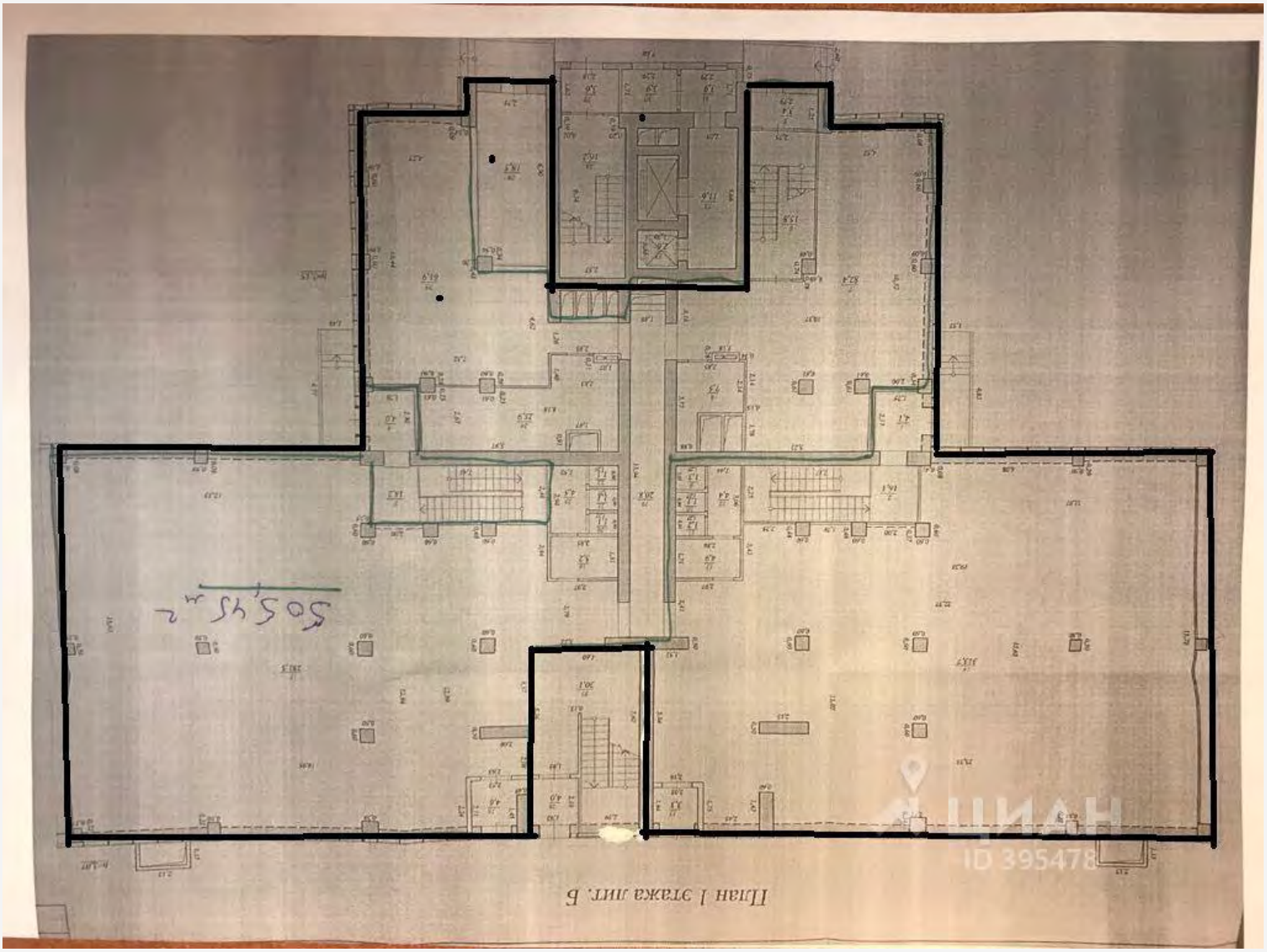


Год постройки	2018
Общая площадь	835,4 м²

Экспорт Печать Пожаловаться


Ново-Садовая улица
Яндекс
2018

во-Садовая улица
Яндекс
2018



Офис, от 26 до 1 500 м²

в административном здании «на ул. Санфировой, 95»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95

Спортивная · 3 мин. на транспорте Гагаринская · 4 мин. на транспорте

Советская · 4 мин. на транспорте

от 26 до 1 500 м²	4 из 6	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

БЦ С 95 Продажа офисов.
Продам офис 1500 кв.м. (возможно частями 26, 35, 56, 100, 450 кв.м.)
Московское шоссе/ Санфировой
Евро-ремонт. Кабинетная планировка.
Два лифта, телефон, интернет, большая парковка. Удобное расположение в географическом центре города.
В наличии кабинеты, блоки, этажи.
Подъезд с ул. Московское шоссе, Аврора, Советской Армии, Антоново-Овсеенко.
Стоимость 1 кв.м. от 45 000руб.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 1 170 000 до 67 500 000 ₽
Ставка	45 000 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

от 1 170 000

до 67 500 000 ₽

Индест Девелопмент
Управляющая компания
Нет отзывов

+7 919 816-28-13

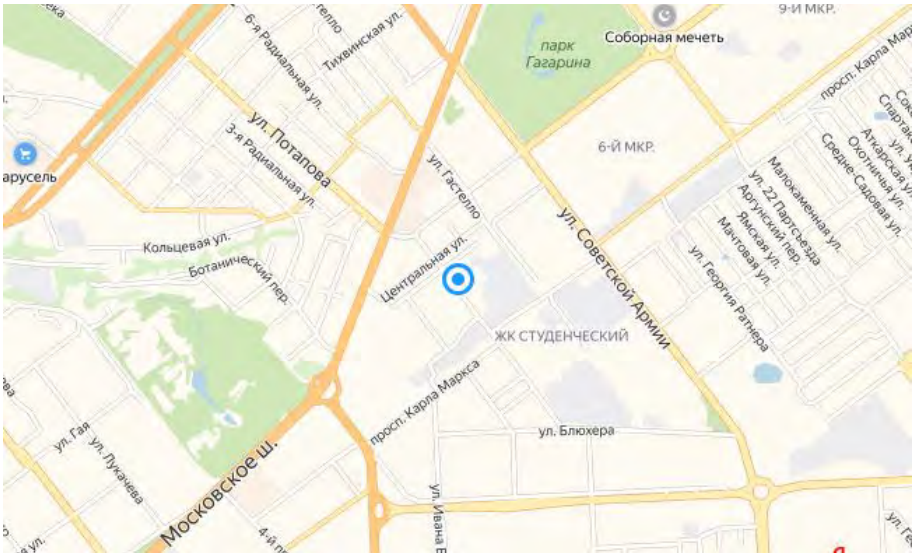
Уточнить условия

Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Офисная отделка
Парковка	Наземная

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфировой, 95

Спортивная 3 мин. на транспорте Гагаринская 4 мин. на транспорте

Советская 4 мин. на транспорте



Административное здание на ул. Санфировой, 95

Год постройки	2005
Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,57 га
Общая площадь	3 984,8 м²
Статус участка	В собственности

Местное кондиционирование

Экспорт Печать Пожаловаться

С 95
БИЗНЕС ЦЕНТР
С 95
БИЗНЕС ЦЕНТР

Офисное помещение, 1000 м² в центре города

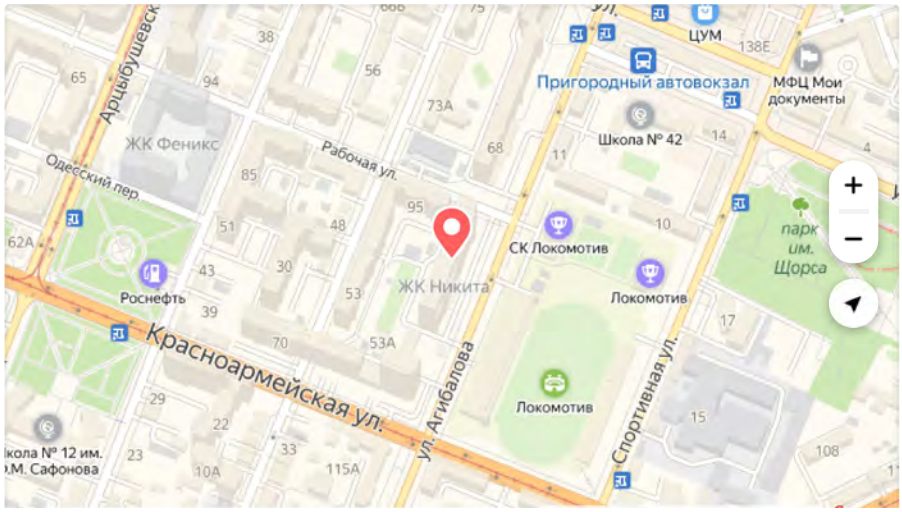
70 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 24 августа в 21:30

Площадь: 1000 м²; Класс здания: а

Самара, улица Агибалова, 48

● Алабинская 2.3 км Скрыть карту



8 987 955-55-60

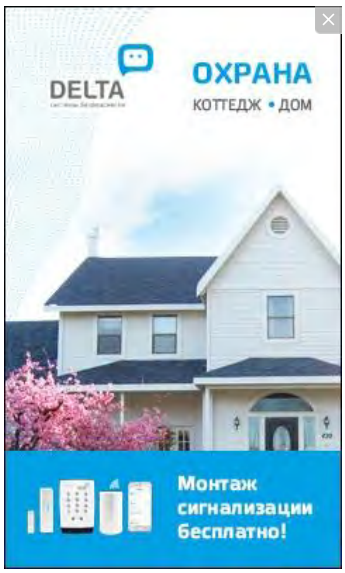
Написать сообщение

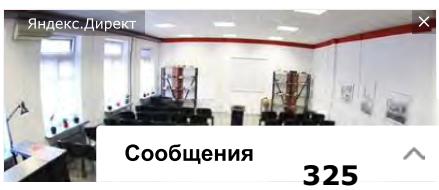
ООО "ТриСС"
Агентство
На Авито с декабря 2015
Завершено 127 объявлений

26 объявлений пользователя

Контактное лицо
Ирина

№ 1532862682, 2080 (+4)





© Яндекс Условия использования Яндекс

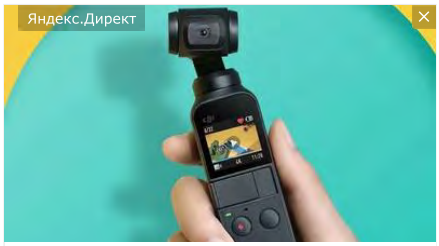
Продам ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ на ПЕРВОЙ ЛИНИИ улицы Агибалова/ ул.Красноармейской, 10 метров от Железнодорожного Вокзала. Отдельный вход с улицы Агибалова.
Большие просторные кабинеты на 2 этажах.
На первом этаже свободная планировка с витражными окнами. Минимум несущих конструкций. Высота потолков на 1 этаже от 3,5 кв.м.
На втором этаже кабинетная система. 5 санузлов. Система кондиционирования в каждом кабинете. Деревянный стеклопакет. Интернет с разводкой по кабинетам.
Все коммуникации центральные.
Основные характеристики и преимущества помещения:
- в собственности, (нежилое помещение);
- отличная транспортная развязка;
- находится в престижном районе города;
- фасад после капитального ремонта;
- офисные помещения в хорошем состоянии;
- холодное и горячее водоснабжение, энергоснабжение;
- пожарная и охранная сигнализация;
- отдельный вход;
- телефон, интернет
Идеально подходит под офисный центр, агентство, колл-центр, банк, медицинский центр, салон, студию, магазин-выставку.
В этом же здании находятся Банки, Строительная проектная организация, офисы.
Прямая продажа. Быстрый выход на сделку. Ипотеке да. Один собственник.
Торг при осмотре непосредственно с собственником. Рассмотрим любые предложения

Пожаловаться

Ищете, где провести тренинг?

Арендуйте наши залы. Вместимость до 100 человек. 8 минут ходьбы от метро.

от 1 100 ₽



Ручной подвес DJI Osmo Mobile 3

В наличии. Фирменная гарантия 1 год. Бесплатная доставка по РФ. Закажи!

djimsk.ru ›

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

Сообщения 326

Офис, 1 652 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66

Российская · 12 мин. пешком

1 652 м²
Площадь

Свободно
Помещение

Сдам в аренду офисное помещение расположенное в торгово-офисном центре "Биг-Бен" на Московском шоссе. Помещение находится на 3-м этаже 14-ти этажного здания и имеет 3 отдельных входа (вт. ч. 4 лифтовые кабины, 3 лестничные площадки). Черновая отделка. Возможен ремонт в счет арендной платы. Здание колонного типа, свободная планировка позволяет организовать как кабинетную систему, так и открытое пространство ("open space"). Есть конференц-зал и столовая. В здании действует пропускная система. Возможна аренда склада и парковочных мест на 2-м этаже охраняемого паркинга. Возможна организация индивидуальной парковочной площадки на прилегающей территории.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	900 000 ₽/мес.
Ставка	6 538 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен:

900 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Бизнес-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года

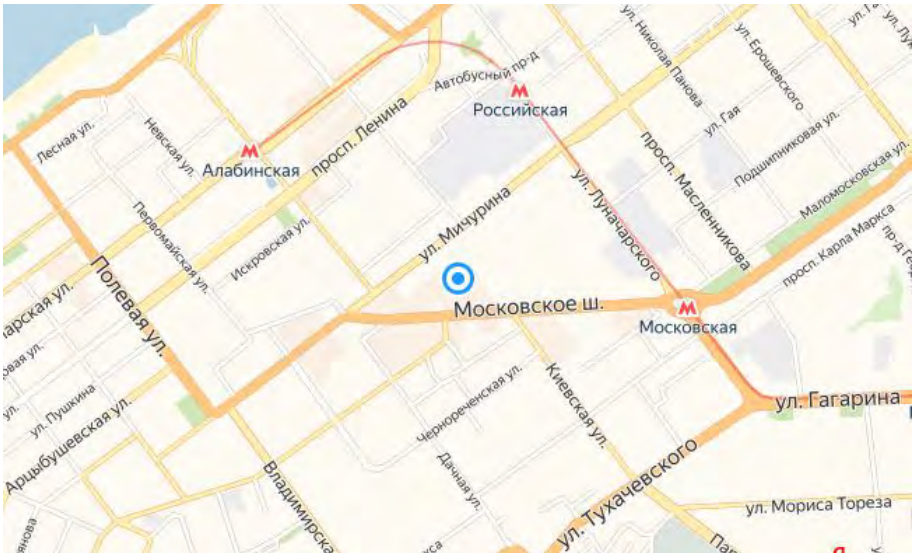
+7 987 980-20-38

	150 000 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	-
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4Дк66

Российская 12 мин. пешком



Общая площадь	1 652 м²

Экспорт Печать Пожаловаться

Google

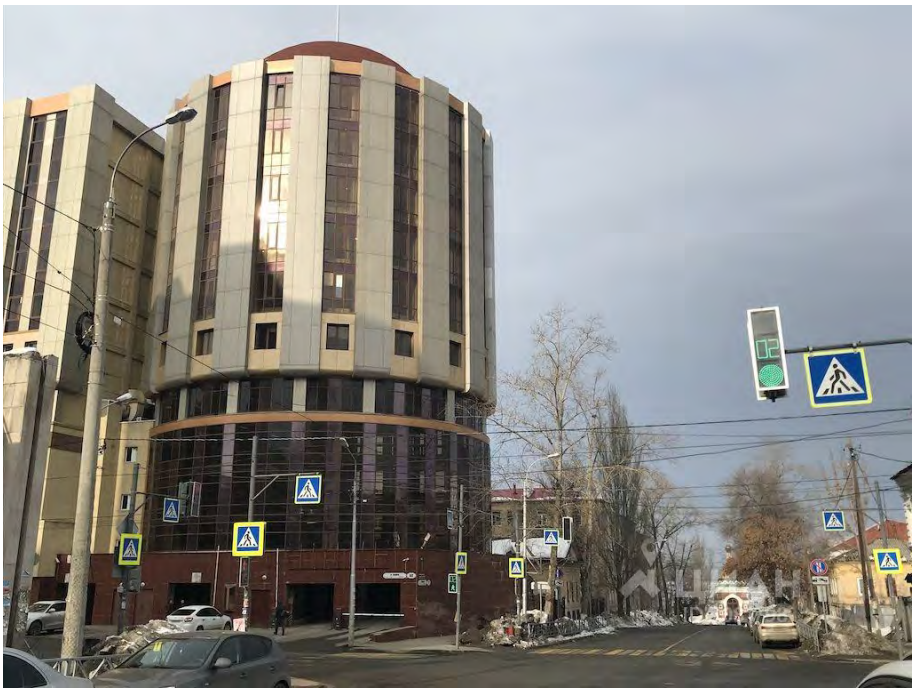
ЦИАН
ID 509542

ВЫХОД
ЦИАН

Офис (В), 1 300 м²

в бизнес-центре «Глобус»

Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60



1 300 м²	11 из 12	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Предлагается в аренду офисное помещение в центре городе.
Помещение находится на пересечении улиц :Водников и Пионерская,в офисном центре Глобус.
Отдельный въезд с парковкой на 7-8 машин ,вход также отдельный , с улицы Пионерская.
Помещение состоит из двух этажей - 11 и 12 из которых открывается прекрасный панорамный вид на Волгу.
Есть отдельный пассажирский лифт, который ведёт на 11 этаж.
11 этаж состоит из кабинетов , коридоров, оборудованной кухни и 5 санузлов . В каждом кабинете установлен кондиционер.
12 этаж состоит из рецепции , большой комнаты свободной планировки, санузла и балкона с панорамным видом на Волгу.

За дополнительную плату возможны дополнительные услуги: видеонаблюдение , подземный паркинг, охрана и уборка. Пол- плитка.

Коммунальные платежи включены в стоимость кроме света.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	845 000 ₽/мес.
Ставка	7 800 ₽ за м²/год

845 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Бизнес-Гарант
Агентство недвижимости

+7 987 818-96-83

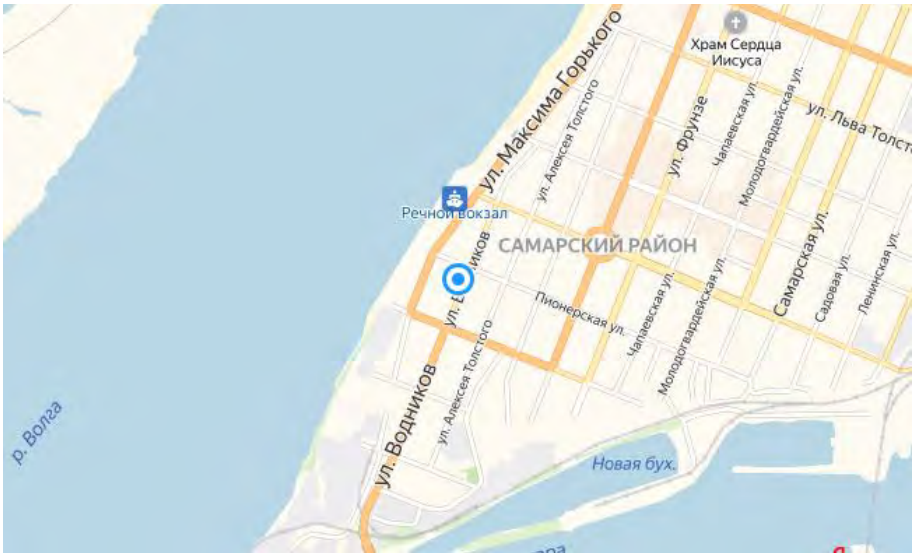
БГ|ИНВЕСТ

Налог	НДС включен: 140 833 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Планировка	Смешанная
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Многоуровневая
Количество мест	250

Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Водников, 60



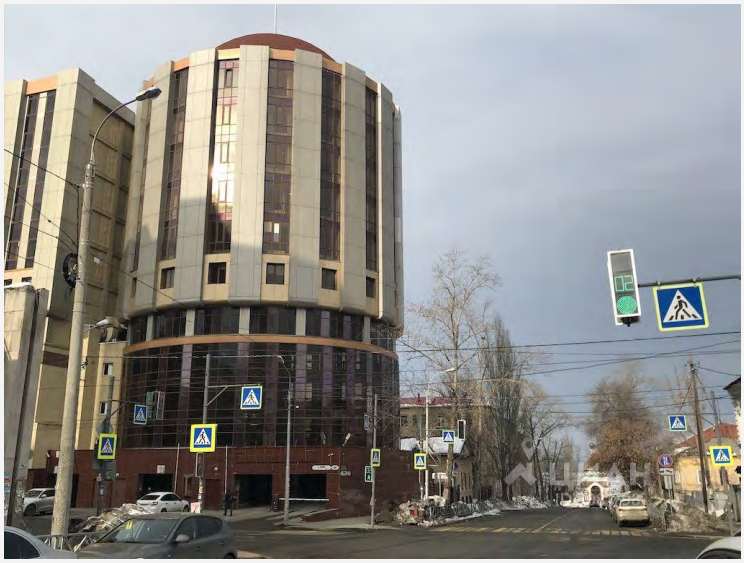
Бизнес-центр Глобус

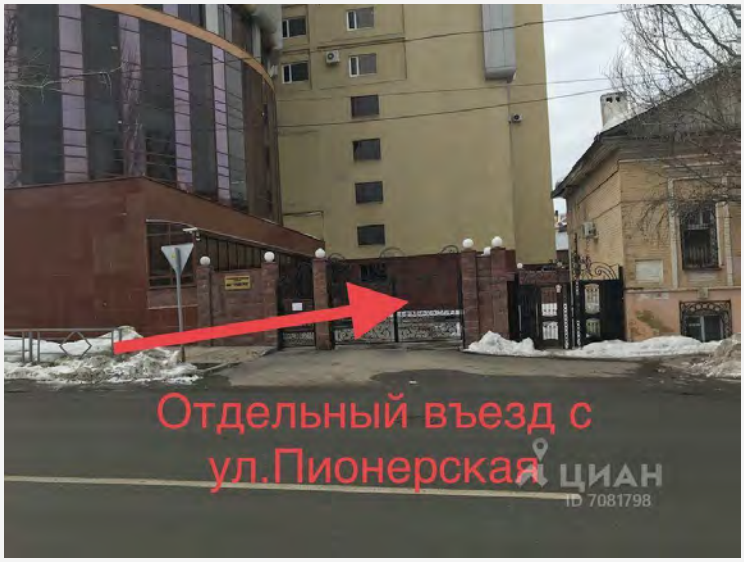
Год постройки	2005

Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,25 га
Общая площадь	21 000 м²

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

Экспорт Печать Пожаловаться

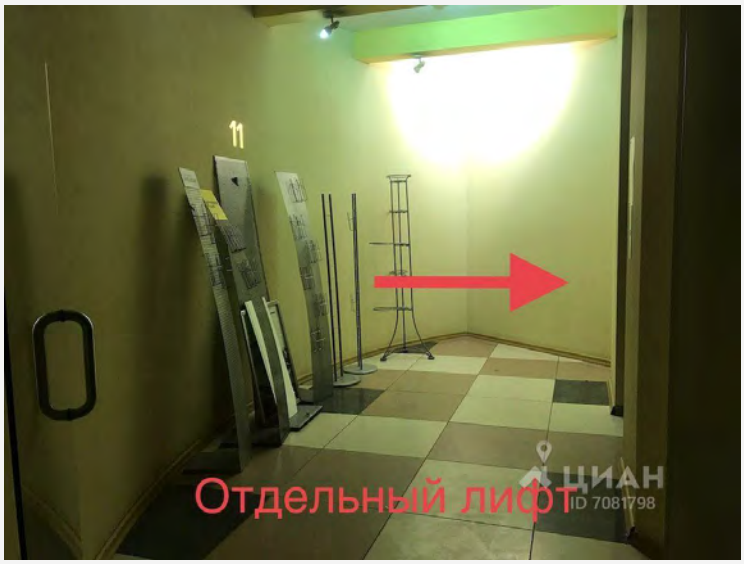



Отдельный въезд с
ул.Пионерская

Отдельный вход

ЦИАН
ID 7081798

ЦИАН
ID 7081798


11
Отдельный лифт
ЦИАН
ID 7081798

11 этаж
ЦИАН
ID 7081798

Кухня 11 этаж
ЦИАН
ID 7081798

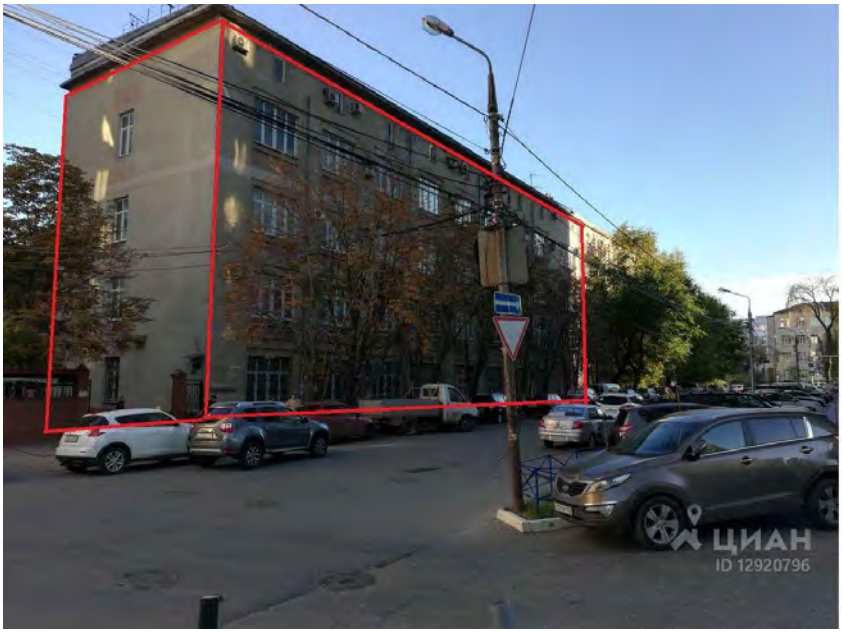
Кабинет 11 этаж
ЦИАН
ID 7081798

11этаж
ЦИАН
ID 7081798

Лестница на 12 этаж
ЦИАН
ID 7081798

Офис, 1 200 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292



1 200 м²	1 из 5	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

г. Самара. Ленинский район, улица Садовая, дом 292. Ближайшее пересечение с улицей Полевой.
Общая площадь: 1200 кв. м.
Этаж/этажность: 1,2,3 /5. Назначение здания, где располагается помещение: офисное.
Наличие отдельного входа: есть. 2 входа в помещение, вход со двора.
Окна выходят:окна во двор и ул. Садовую.
Возможность разгрузки грузовых машин: газелей.
Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом или окнах и реклама на торце дома.
- наличие витражных окон: нет.
Высота потолков: 4 м.
Наличие: охранной сигнализации пожарной сигнализации.
Планировка: количество кабинетов 36 шт. Возможность перепланировки: да, с согласования владельца. Санузел 2 шт. на этаже.
Выделенная мощность: 90 кВт. Трехфазный ввод. Наличие 380 В:нет. Возможность увеличение: нет.
Ремонт в помещении: пол - линолеум стены: покраска потолок :амстронг.
Инфраструктура: ближайшая остановка в 50 метров. В ближайшем окружении в радиусе 100м располагаются: медицинский центр, офисы, жилой комплекс, детский сад, магазины крупных сетей, банк, салон красоты.
Собственная закрытая стоянка со шлагбаумом во дворе.
Стоимость аренды: 840 000 рублей в месяц

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	840 000 ₽/мес.

840 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

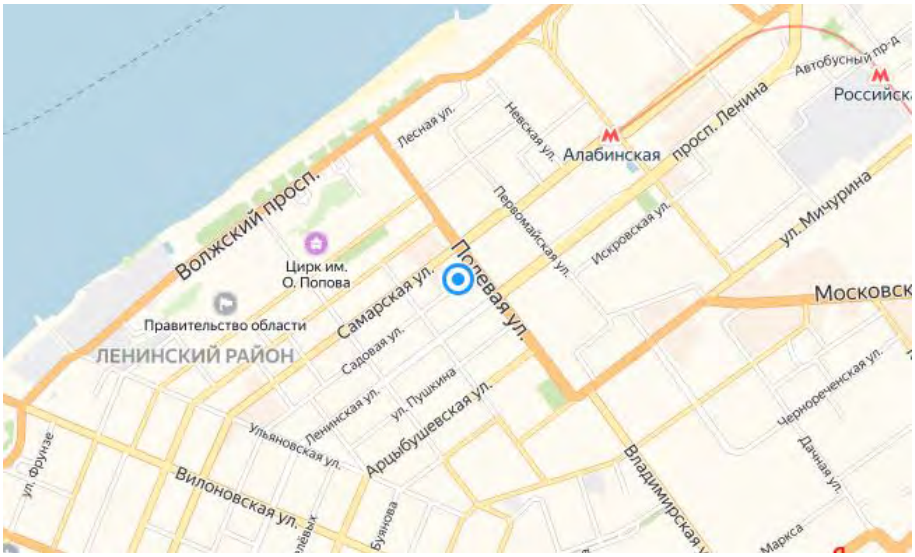
Визит-Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости

+7 987 980-15-81

Ставка	8 400 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 140 000 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

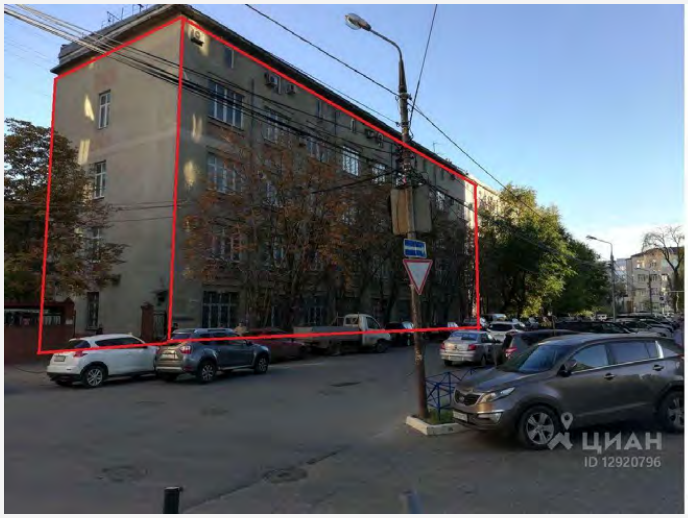
Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 292



Общая площадь	1 200 м²

Экспорт Печать Пожаловаться


ЦИАН
ID 12920796

ЦИАН
ID 12920796

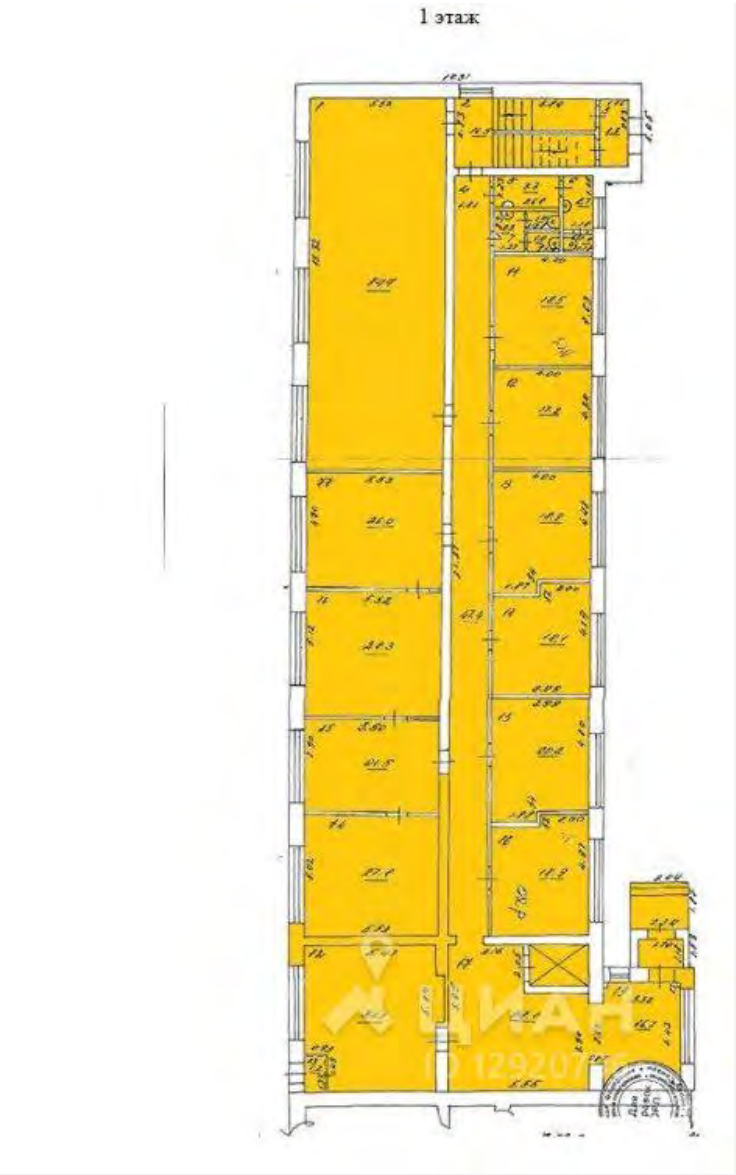
ЦИАН
ID 12920796

ЦИАН
ID 12920796

ЦИАН
ID 12920796

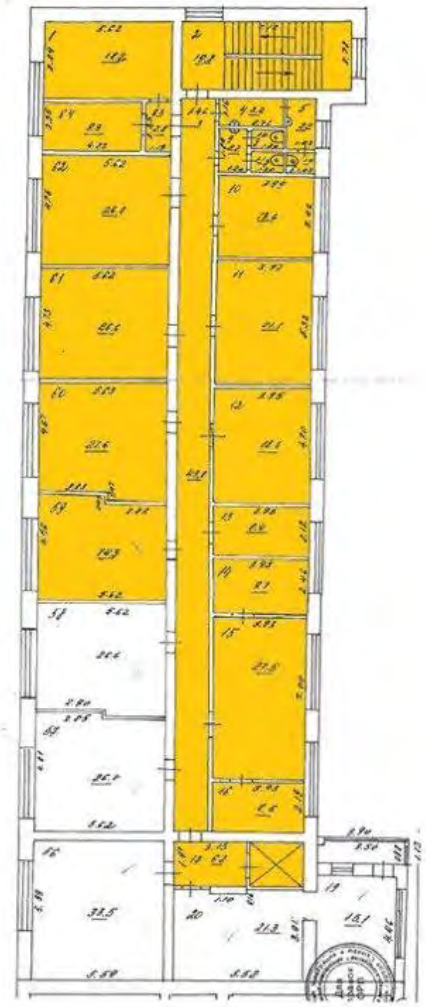
ЦИАН
ID 12920796

площадь
Сельского хозяйства
Галактионовская
Самарская
Садовая
Полевая
Ленинская
проспект Ленина
Первомайская
292
Your Mojo


1 этаж

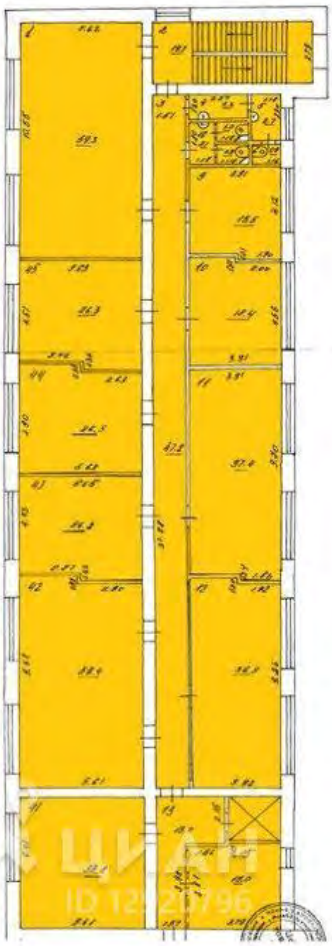
19

2 этаж



20

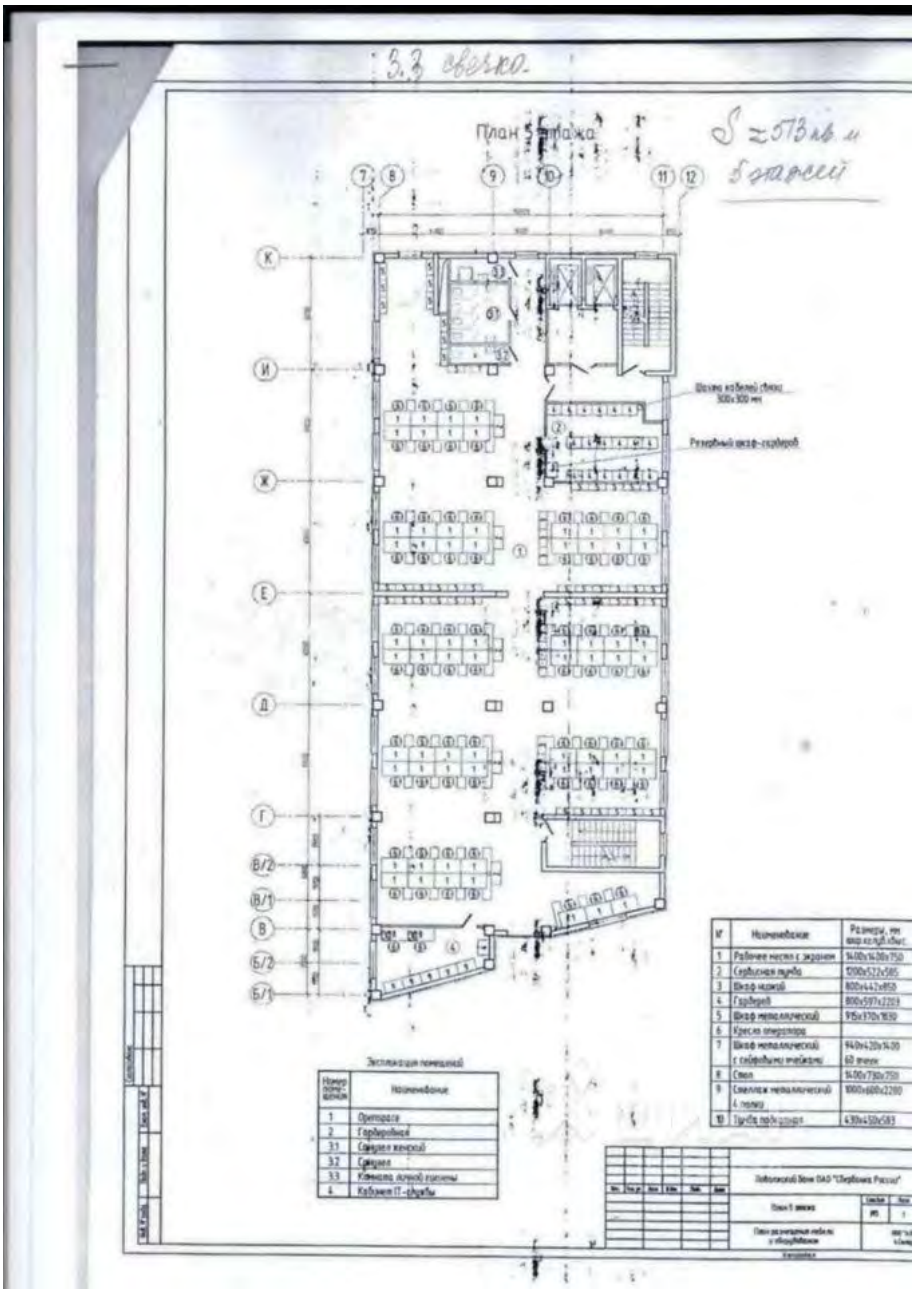
3 этаж



Офис (B+), 1 281,5 м²

в офисном центре «Капитал HAUS»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1



768 900 ₽/мес.

Камертон
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года

+7 987 934-27-83

Алексей Щелоков
Нет отзывов

1 281,5 м²	5 из 8	Свободно	B+
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Сдается помещение в БЦ Капитал Хаус. Кабинетная система. Централизованная система кондиционирования и вентиляции
Центральное отопление Система пожарной и охранной сигнализации Круглосуточная охрана Ремонт в помещениях выполнен по стандарту класса В +,5- ти минутная пешеходная доступность: Ж/Д вокзал, Упр. Мин. юстиции, Мин. имущественных отношений, 2-х минутная доступность: остановка общественного транспорта. Наземный/Подземный паркинг + парковка у здания.
Цена аренды: 600 руб/кв. м. , к. у. оплачиваются отдельно.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

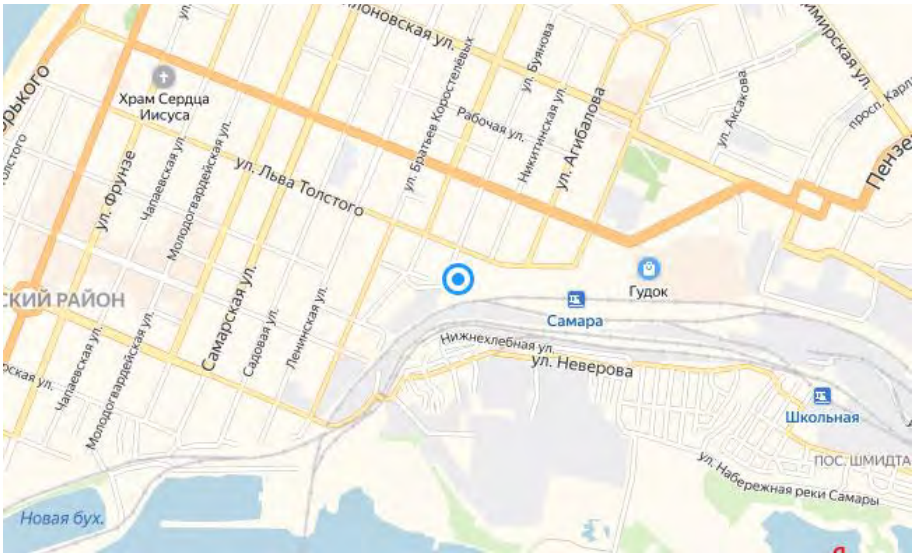
Условия сделки

Цена	768 900 ₽/мес.
Ставка	7 200 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 128 150 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Подземная
Количество мест	110
Парковка	Наземная
Количество мест	100

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, ул. Буянова, 1



Капитал HAUS

Год постройки	2012
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,26 га
Общая площадь	22 655 м²

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

Экспорт Печать Пожаловаться

ЦИАН
ID 388034

Офис, 1 500 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175

1 500 м²	1 из 7	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Сдаются в аренду офисные помещения, расположенные в Бизнес-центре класса В на пересечении ул. Садовая/ул. Вилоновская. ! Здание состоит из семи этажей. Общая площадь - 11800кв. м. , площадь каждого этажа 1 500 кв. м. Построено и введено в эксплуатацию в 2018 году. Здание имеет 2 центральных входа и 12 вспомогательных. Установлена приточно-вытяжная система вентиляции, система оповещения и пожарная сигнализация, оптоволоконные телекоммуникации, 2 грузопассажирских лифта, видеонаблюдение и круглосуточная охрана. Разделение возможно этажами, блоками, как с отдельной входной группой так и без, или небольшими площадями. Здание колонного типа, планировка свободная и может разбиваться по усмотрению.
Очень важное преимущество - большое парковочное пространство, расположенное на охраняемой площади Бизнес-центра и прилегающей территории рассчитанное на 300 машино-мест. Стоимость аренды: 1этаж- 750 рублей/кв. м. , 2 этаж-700 рублей/кв. м. , 3,4.5 этажи 550 рублей/кв. м. , подвал-600 рублей/кв. м с выходом на ул. Вилоновскую, тех. этаж-550 рублей/кв. м. , 7 этаж-700 рублей/кв. м. с возможностью выхода на крышу.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	900 000 ₽/мес.
Ставка	7 200 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 150 000 ₽

900 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

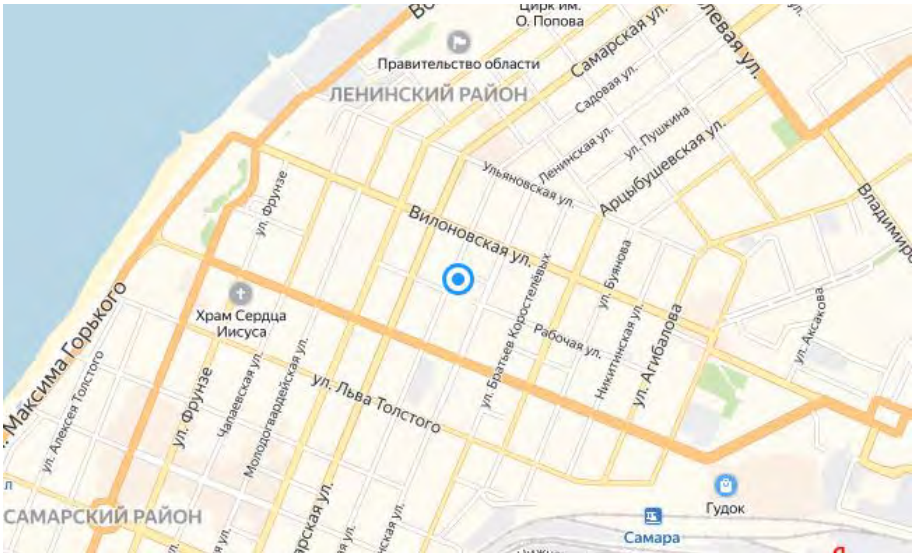
Пять звезд
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года

+7 987 930-43-64

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

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 175



Общая площадь	1 500 м²

Экспорт Печать Пожаловаться

350

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>