

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

В.Д. Филатов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-105-52-0724-05

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:  
Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный  
участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

по адресу:

РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры

по состоянию на 12 августа 2024 года.

(дата составления отчета: 12 августа 2024 года)

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ОКБС»

Генеральному директору  
 ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
 рентный «Первый Рентный»  
 Г-ну Сердюкову В.В.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 12 августа 2024 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 12 августа 2024 года без НДС округленно составляет:

| № п/п | Наименование  | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки  | Общая площадь, кв.м. | Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС округленно |
|-------|---|--------------------|---|----------------------|---|
| 1     | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11 | 2 479,60             | 56 500 000,00   |
| 2     | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12     | 2 321,40             | 53 200 000,00   |
| 3     | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13  | 2 495,00             | 56 800 000,00   |
| 4     | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8 | 2 061,00             | 47 800 000,00   |

|   |                   |                   |  |          |               |
|---|-------------------|-------------------|--|----------|---------------|
| 5 | Земельный участок | 63:01:0118002:687 | Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры | 5 866,00 | 40 700 000,00 |
|---|-------------------|-------------------|--|----------|---------------|

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....   | <b>8</b>  |
| 1.1      | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....  | 10        |
| 1.2      | ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....  | 10        |
| 1.3      | РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....   | 11        |
| <b>2</b> | <b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....   | <b>12</b> |
| 2.1      | ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....  | 15        |
| 2.2      | КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....  | 16        |
| 2.3      | СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....  | 17        |
| 2.4      | ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....   | 17        |
| <b>3</b> | <b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b><br><b>ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....  | <b>18</b> |
| 3.1      | ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....  | 18        |
| 3.2      | КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ .....   | 20        |
| 3.3      | ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....   | 21        |
| 3.3.1    | Заявление оценщика.....  | 21        |
| 3.3.2    | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....  | 21        |
| 3.3.3    | Сведения о независимости оценщика.....   | 21        |
| <b>4</b> | <b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....  | <b>23</b> |
| 4.1      | СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: .....   | 23        |
| 4.2      | СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: .....  | 23        |
| 4.3      | МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....  | 23        |
| <b>5</b> | <b>ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ</b> .....   | <b>25</b> |
| <b>6</b> | <b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....   | <b>26</b> |
| 6.1      | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....   | 26        |
| 6.2      | ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....  | 26        |
| 6.3      | ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....   | 26        |
| 6.4      | ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 29        |
| 6.5      | МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 62        |
| 6.5.1    | Местоположение на карте .....  | 66        |
| 6.5.2    | Данные портала Rosreestr.ru.....   | 68        |
| 6.5.3    | Определение класса объекта оценки: .....   | 71        |
| <b>7</b> | <b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....   | <b>75</b> |
| 7.1      | АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ..... | 75        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 7.2       | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....   | 89         |
| 7.3       | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 90         |
| 7.3.1     | Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....   | 90         |
| 7.3.2     | Краткое описание Г. Самара.....  | 90         |
| 7.3.3     | Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг. .... | 95         |
| 7.3.4     | Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2020 – 2022 гг. ....                                 | 107        |
| 7.3.5     | Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара.....   | 110        |
| 7.3.6     | Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара   | 112        |
| 7.3.7     | Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....                | 114        |
| 7.3.8     | Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....               | 119        |
| 7.3.9     | Текущая доходность офисной недвижимости г. Самара.....   | 124        |
| 7.3.10    | Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара  | 125        |
| 7.3.11    | Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара.....   | 126        |
| 7.3.12    | Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года (информационно) .....           | 128        |
| 7.3.13    | Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Самара, апрель-май 2024   | 138        |
| 7.3.14    | Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки                                     | 144        |
| 7.3.15    | Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....       | 144        |
| 7.3.16    | Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки .....               | 151        |
| 7.3.17    | Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....                     | 157        |
| <b>8</b>  | <b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....</b>                                | <b>158</b> |
| <b>9</b>  | <b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>                     | <b>162</b> |
| 9.1       | ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....   | 162        |
| 9.2       | ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....  | 162        |
| 9.3       | ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....   | 167        |
| 9.3.1     | Рыночный (сравнительный) подход.....   | 168        |
| 9.3.2     | Доходный подход.....   | 170        |
| 9.3.3     | Затратный подход.....  | 173        |
| 9.4       | ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....  | 174        |
| <b>10</b> | <b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>                                       | <b>176</b> |
| 10.1      | ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ – ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....  | 177        |
| 10.2      | ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....   | 179        |

|   |            |
|---|------------|
| 10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1066 ..... | 187        |
| 10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1067 ..... | 191        |
| 10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1068 ..... | 195        |
| 10.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1063 ..... | 199        |
| 10.3 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ  | 203        |
| <b>11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>   | <b>204</b> |
| 11.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ .....  | 205        |
| 11.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....   | 207        |
| 11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1066 .....      | 217        |
| 11.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1067 .....      | 221        |
| 11.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1068 .....      | 225        |
| 11.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1063 .....      | 229        |
| 11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА .....  | 233        |
| 11.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ .....  | 233        |
| 11.5 ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....  | 234        |
| 11.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....   | 239        |
| 11.7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ .....   | 240        |
| 11.8 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ   | 241        |
| 11.9 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ .....   | 246        |
| <b>12 Определение справедливой стоимости помещений, согласование результатов .....</b>  | <b>247</b> |
| 12.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами.....  | 247        |
| 12.2 Результаты согласования .....  | 249        |
| <b>13 Определение справедливой стоимости земельного участка .....</b>   | <b>251</b> |
| <b>14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>   | <b>253</b> |
| <b>15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>  | <b>255</b> |

**16 ПРИЛОЖЕНИЯ.....256**

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|   |   |
|---|---|
| Дата оценки   | 12 августа 2024 года  |
| Основание проведения оценки                                       | Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №52 от 12 июля 2024 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 «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 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.  |

**В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 12 августа 2024 года составляет без НДС округленно:**

| № п/п | Наименование  | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки  | Общая площадь, кв.м. | Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС округленно |
|-------|---|--------------------|---|----------------------|---|
| 1     | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11 | 2 479,60             | 56 500 000,00   |
| 2     | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12     | 2 321,40             | 53 200 000,00   |
| 3     | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13  | 2 495,00             | 56 800 000,00   |



|   |                                     |                    |   |          |               |
|---|-------------------------------------|--------------------|---|----------|---------------|
| 4 | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2 | 63:01:0118002:1063 | Самарская область,<br>г. Самара,<br>Железнодорожный район,<br>ул. Авроры,<br>д.110, пом. н8   | 2 061,00 | 47 800 000,00 |
| 5 | Земельный участок                   | 63:01:0118002:687  | Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира:<br>Самарская область,<br>г. Самара,<br>Железнодорожный район,<br>ул. Авроры | 5 866,00 | 40 700 000,00 |

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

| № п/п | Наименование помещения                                | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки   | Общая площадь, кв.м. | Оцениваемая площадь, кв.м. |
|-------|---|--------------------|--|----------------------|----------------------------|
| 1     | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11  | 2 479,60             | 2 479,60                   |
| 2     | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12  | 2 321,40             | 2 321,40                   |
| 3     | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13   | 2 495,00             | 2 495,00                   |
| 4     | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8  | 2 061,00             | 2 061,00                   |
| 5     | Земельный участок                                     | 63:01:0118002:687  | Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры | 5 866,00             | 5 866,00                   |

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №52 от 12 июля 2024 года

### 1.3 Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 12 августа 2024 года без НДС округленно составляет:

| № п/п | Наименование  | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки   | Общая площадь, кв.м. | Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС округленно |
|-------|---|--------------------|--|----------------------|---|
| 1     | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11  | 2 479,60             | 56 500 000,00   |
| 2     | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12  | 2 321,40             | 53 200 000,00   |
| 3     | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13   | 2 495,00             | 56 800 000,00   |
| 4     | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8  | 2 061,00             | 47 800 000,00   |
| 5     | Земельный участок                                     | 63:01:0118002:687  | Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры | 5 866,00             | 40 700 000,00   |

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|   |  |
|---|--|
| <b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b> | 12 августа 2024 года.  |
| <b>Основание для проведения оценки:</b>           | Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №52 от 12 июля 2024 года - Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный».  |
| <b>Оценка проводится в соответствии</b>           | С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».   |
| <b>Оцениваемый объект:</b>                        | Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.  |
| <b>Вид определяемой стоимости:</b>                | Справедливая стоимость.<br><u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки<br>(Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).<br>Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. |
| <b>Цель оценки:</b>                               | Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №52 от 12 июля 2024 года - Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный».  |
| <b>Задача оценки:</b>                             | Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный».  |
| <b>Предпосылки стоимости</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</li> <li>• Пользователи Объекта оценки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• Дата оценки: 12 августа 2024 года;</li> </ul>   |

|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Предполагаемое использование Объекта оценки – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование Объекта оценки (пункты 6, 17 ФСО II);</li> </ul> <p>Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях</p>              |
| <b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>   | Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).   |
| <b>Специальные и иные допущения</b>   | Отсутствуют.  |
| <b>Форма составления отчета об оценке</b>   | В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.  |
| <b>Ограничения оценки</b>   | Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком  |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b> | Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.                                |
| <b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>                   | Информация предоставляется в электронном виде, а также в бумажном виде, заверенная подписью и печатью Заказчика. Состав документов и материалов см. в соответствующем разделе Отчета.   |
| <b>Заказчик:</b>  | ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 115054, г. Москва, Павелецкая площадь, дом 2, строение 2, 18 этаж, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555.. |
| <b>Собственник имущества:</b>   | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Балансовая стоимость при наличии:</b><br>(ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11)) | Отсутствует.  |
| <b>Дата составления отчета:</b>   | 12 августа 2024 года.   |
| <b>Срок проведения оценки:</b>  | С 12 июля 2024 года по 12 августа 2024 года.  |
| <b>Порядковый номер отчета:</b>   | 800-105-52-0724-05  |
| <b>Данные об оценочной компании</b>   |   |
| <b>Место нахождения:</b>  | Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5  |
| <b>Почтовый адрес:</b>  | Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5  |
| <b>Телефон:</b>   | (499) 502-82-03   |
| <b>Факс:</b>  | (+7 495) 505-39-45  |
| <b>ОГРН:</b>  | 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.   |
| <b>Расчетный счет:</b>  | 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"   |
| <b>Данные о страховании ответственности:</b>  | Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г. |
| <b>Форма отчета:</b>  | письменная  |

## 2.1 Перечень объектов оценки

| № п/п | Наименование помещения                                | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки   | Общая площадь, кв.м. | Оцениваемая площадь, кв.м. | Описание                              |
|-------|---|--------------------|--|----------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| 1     | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11  | 2 479,60             | 2 479,60                   | Нежилое помещение офисного назначения |
| 2     | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12  | 2 321,40             | 2 321,40                   | Нежилое помещение офисного назначения |
| 3     | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13   | 2 495,00             | 2 495,00                   | Нежилое помещение офисного назначения |
| 4     | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8  | 2 061,00             | 2 061,00                   | Нежилое помещение офисного назначения |
| 5     | Земельный участок                                     | 63:01:0118002:687  | Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры | 5 866,00             | 5 866,00                   | Земельный участок                     |

## 2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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



|  |   |
|--|---|
|  | <p>Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035913-1 от 07 марта 2024 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 040968-3 от 10 июля 2024 года.</li> </ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО «ОКБС»</li> <li>• ИНН 7701951014</li> <li>• Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. <a href="http://www.okbs.ru">www.okbs.ru</a>.</li> </ul> <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p> |
|--|---|

### 2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

### 2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно п. 1 ст. 35 Земельного Кодекса РФ «1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком» (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ). Следовательно, каждому собственнику помещения/помещений принадлежит доля в правах на земельный участок с учетом долей в праве собственности. Наиболее типично доля оцениваемого земельного участка в праве собственности определяется пропорционально общим площадям помещений, находящихся в собственности. Оценщик вводит допущение, доля на земельный участок приходится на оцениваемые нежилые помещения.

Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

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

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

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

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

### 3.2 Консолидация активов

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

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

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

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

На основании выше приведенного Оценка делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценка вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ<sup>1</sup> для целей настоящей оценки.

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

---

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

### **3.3 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя**

#### **3.3.1 Заявление оценщика**

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

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

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.

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

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

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

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

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

#### **3.3.3 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок  
общей площадью 5 866,00 кв.м.

---

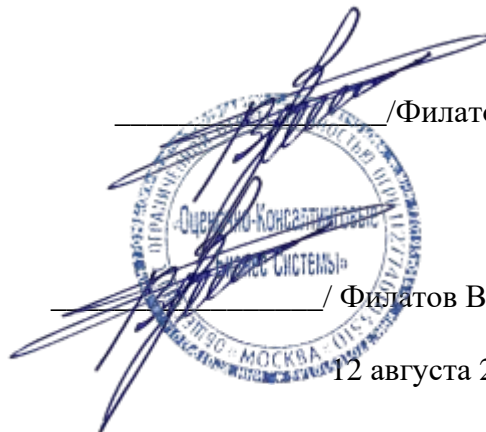
Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

\_\_\_\_\_/Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

\_\_\_\_\_/Филатов В.Д./



12 августа 2024 года

## 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

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

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

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

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

### 4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI (Приложение №№1, 2, 3, 4, 5, 6 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200), отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 12 августа 2024 года.



## **5 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

| № | Наименование документа | Реквизиты документа                    |
|---|------------------------|--|
| 1 | Выписка из ЕГРН        | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597 |
| 2 | Выписка из ЕГРН        | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179022362 |
| 3 | Выписка из ЕГРН        | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225 |
| 4 | Выписка из ЕГРН        | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179024541 |
| 5 | Выписка из ЕГРН        | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200 |

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

### 6.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.<sup>2</sup>

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

### 6.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

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

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - 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 рентный «Первый Рентный», имеет ограничение (обременение) – доверительное управление. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

| № | Объект оценки   | Кадастровый номер  | Зарегистрированное право    | Правоудостоверяющие документы          | Существующие ограничения/обременения |
|---|---|--------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------|
| 1 | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | Общая долевая собственность | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597 | Доверительное управление             |
| 2 | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | Общая долевая собственность | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179022362 | Доверительное управление             |
| 3 | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | Общая долевая собственность | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225 | Доверительное управление             |
| 4 | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | Общая долевая собственность | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179024541 | Доверительное управление             |
| 5 | Земельный участок                                     | 63:01:0118002:687  | Общая долевая собственность | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200 | Доверительное управление             |

### 6.4 Фотографии объекта оценки





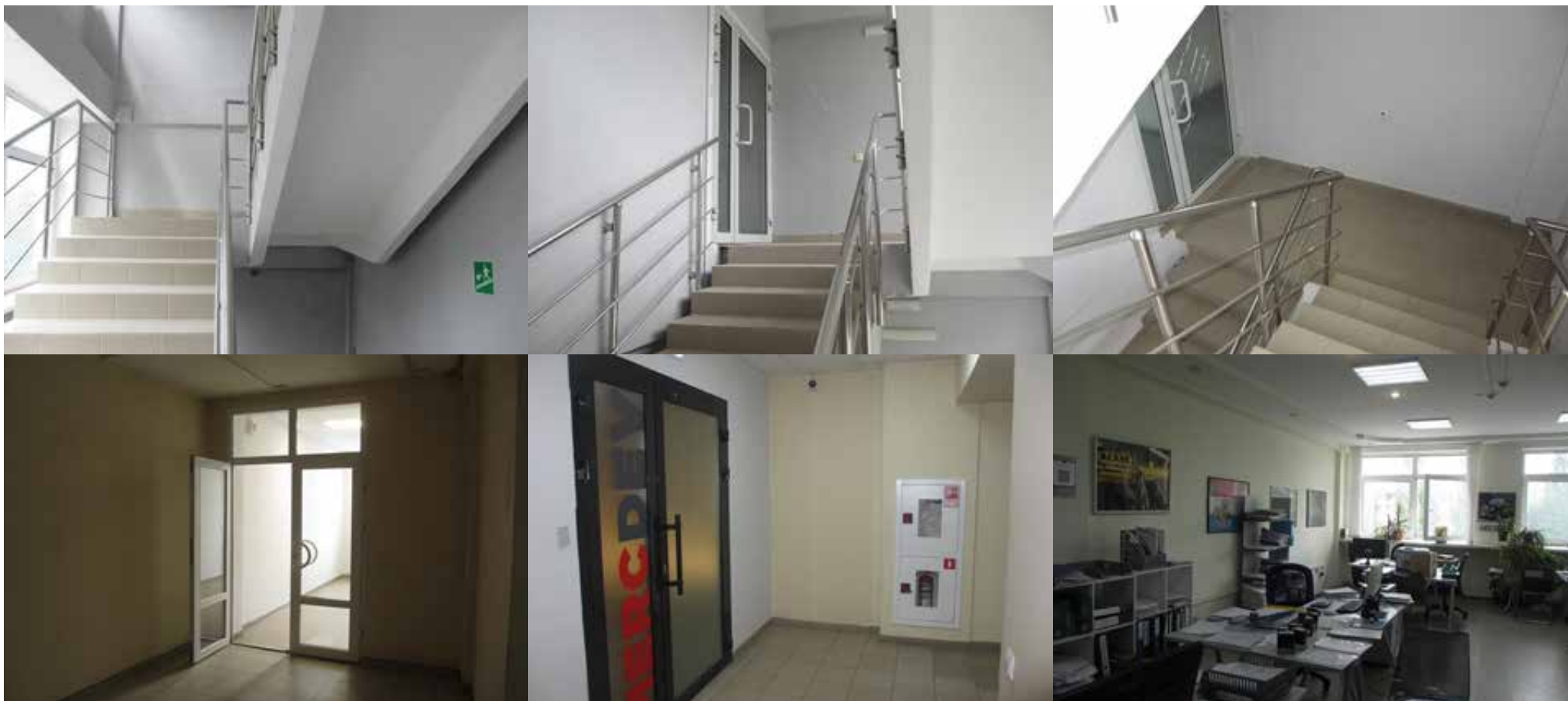




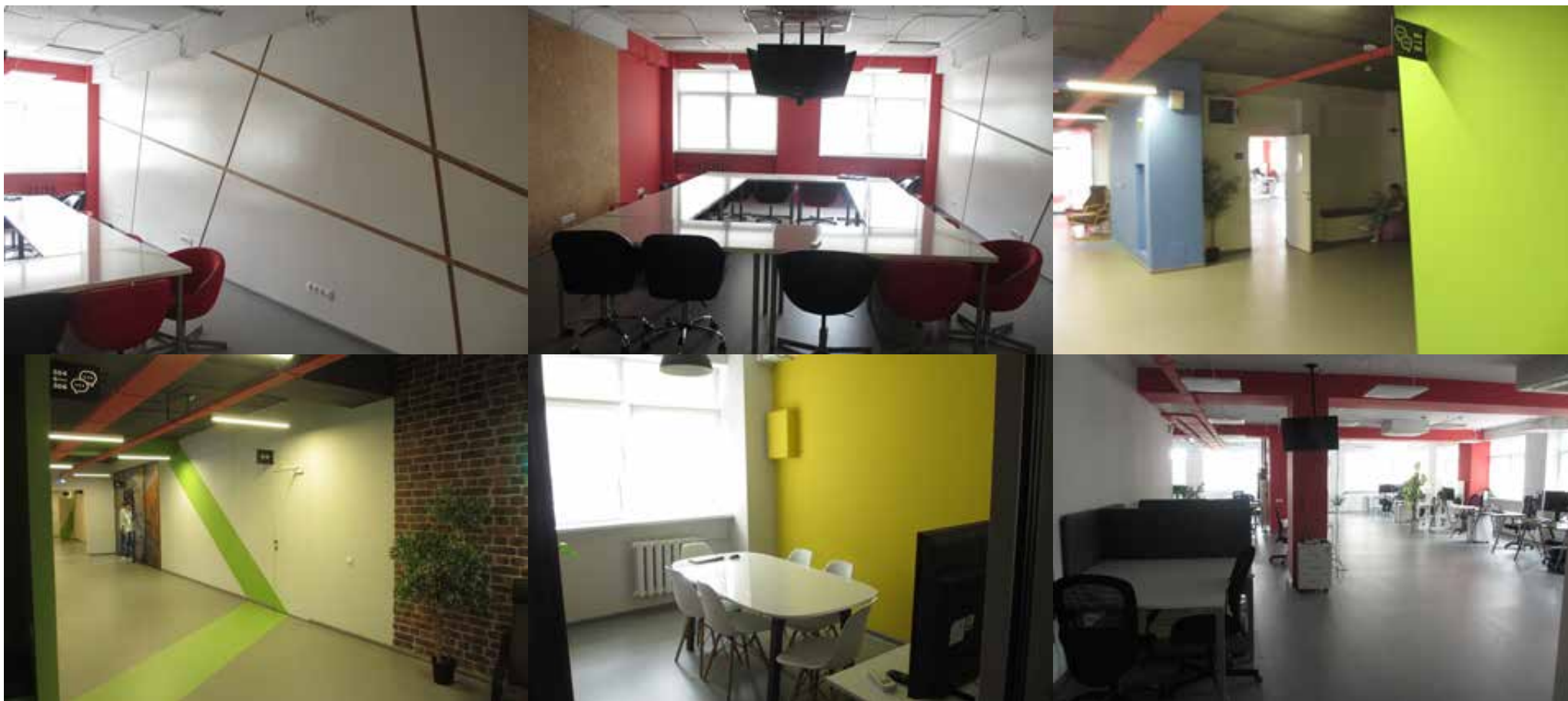












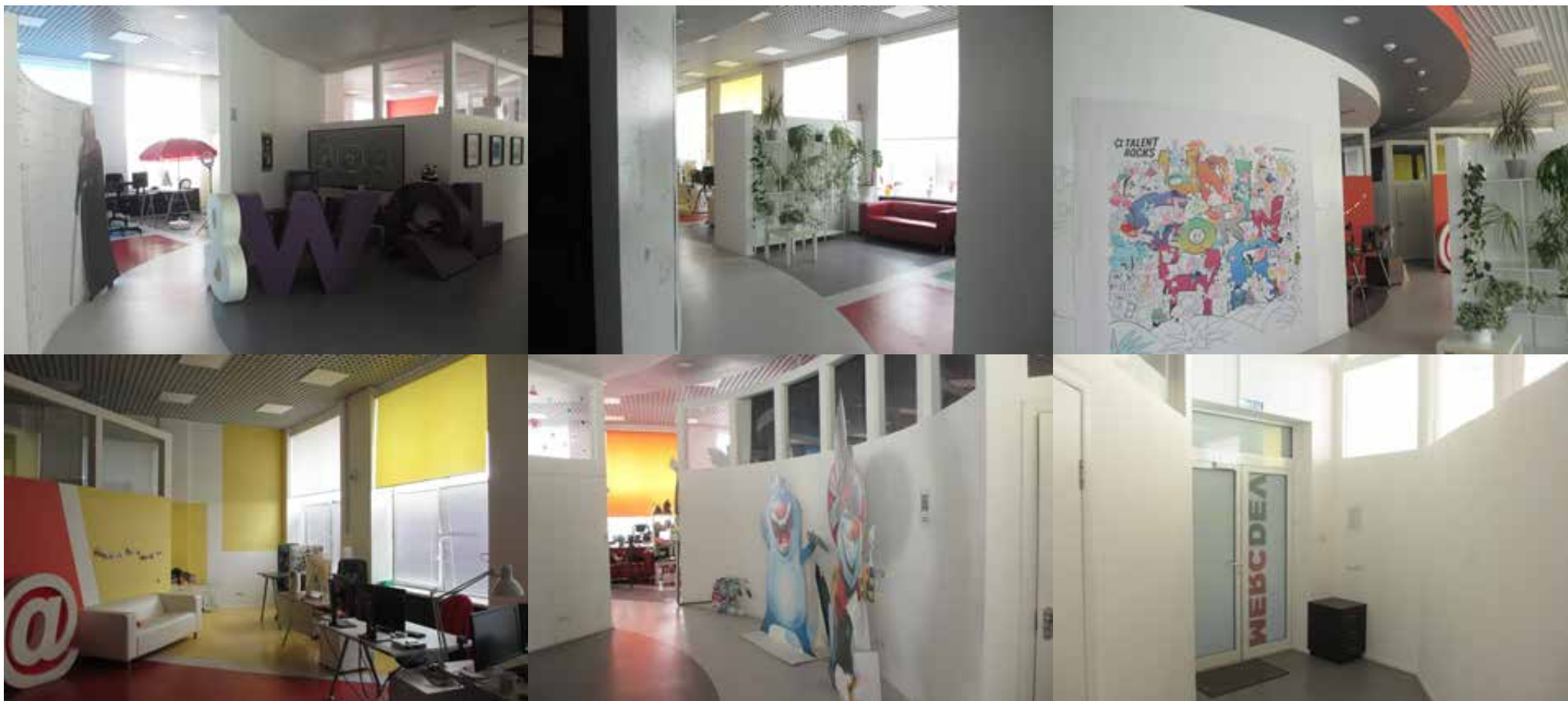






















































## 6.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

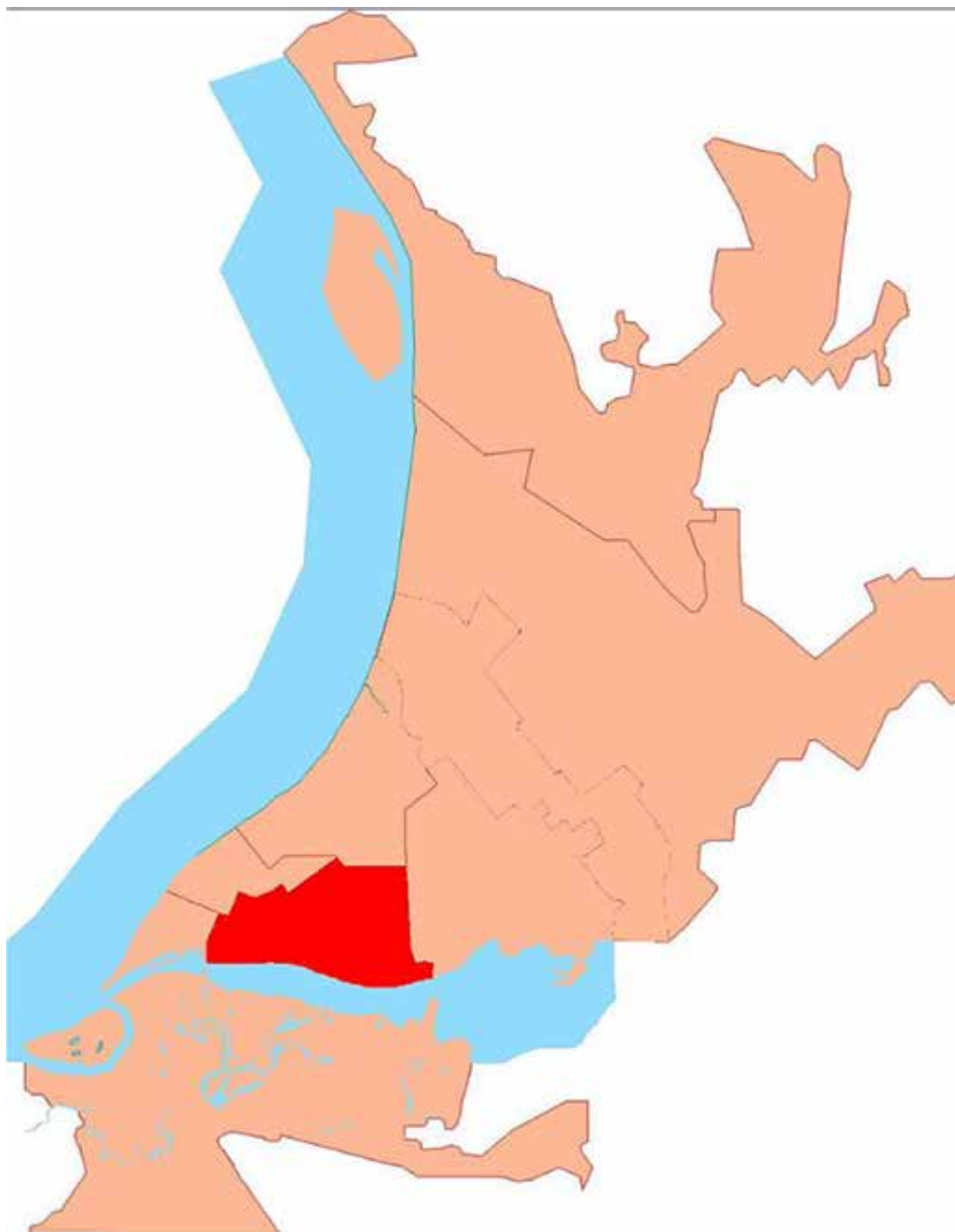
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

| № п/п | Наименование помещения                                | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки  | Общая площадь, кв.м. | Оцениваемая площадь, кв.м. | Описание                              | Выписка из ЕГРН                        |
|-------|---|--------------------|---|----------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|
| 1     | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11   | 2 479,60             | 2 479,60                   | Нежилое помещение офисного назначения | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597 |
| 2     | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12   | 2 321,40             | 2 321,40                   | Нежилое помещение офисного назначения | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179022362 |
| 3     | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13  | 2 495,00             | 2 495,00                   | Нежилое помещение офисного назначения | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225 |
| 4     | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8   | 2 061,00             | 2 061,00                   | Нежилое помещение офисного назначения | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179024541 |
| 5     | Земельный участок                                     | 63:01:0118002:687  | Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры | 5 866,00             | 5 866,00                   | Земельный участок                     | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200 |

### **Железнодорожный район — один из внутригородских районов города Самары.**

Площадь составляет 1745 га, население — 90 133[1] чел. (2021), на территории района пролегают 204 улицы, крупнейшие из которых: улица Юрия Гагарина, улица Аэродромная, улица Тухачевского, улица Революционная, улица Неверова и другие. Район поделен на 8 микрорайонов.

На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий.



## История

Район образован 11 декабря 1970 года.

## Объекты

Здание железнодорожного вокзала

Муниципальные учреждения

МП «Парк имени Щорса» ул. Спортивная, 19

МП «Спецкомбинат ритуальных услуг» ул. Дзержинского, 27

МП «Самарский метрополитен» ул. Гагарина, 11а

МП «Транссервис» ул. Мориса Тореза, 67а

## Инженерный корпус Самарского Метрополитена

### Зоны отдыха

Парк им. Щорса (площадью 3,5 га)

Сквер на пересечении пр. К. Маркса и ул. Урицкого

Сквер по ул. Гагарина (в районе здания «Самарский метрополитен»)

Сквер по ул. Гагарина (в районе поликлиники № 13)

Сквер по ул. Аэродромной (в районе здания «Самарский Дом молодежи»)

Сквер в пос. Толевый.

Крымская площадь

Московское шоссе на границе Железнодорожного и Октябрьского районов

Улица Магнитогорская зимой

Станция метро «Московская»

Улица Мяги, Диагностический центр

Памятники и монументы

Памятник Герою Гражданской войны Николаю Щорсу. Установлен в начале 1950-х в Парке им. Щорса (ул. Спортивная, 19).

Памятный знак, установленный в честь участников Великой Отечественной войны, проживающих в Железнодорожном районе установленный к 55-ти летию Победы. Установлен в 2000 году в Парке им. Щорса (ул. Спортивная, 19).

Монументальная памятная стела Герою Советского Союза, летчице Ольге Санфировой. Установлена в 1985 году на пересечении ул. Аэродромной и ул. Революционной.

Памятник расстрелянным в 1918 году борцам за дело революции. Установлен в 1950-х годах перед зданием бывшего Военного комиссариата Железнодорожного района (ул. Красноармейская, 133).

Памятник Глебу Максимильяновичу Кржижановскому. Установлен на территории Локомотивного депо Самара структурного подразделения Самарского подразделения Куйбышевской Железной дороги (ул. Нижнехлебная, 13).



Памятник революционерам братьям Кузнецовым . Установлен в 1986 году на территории Вагонного депо Самара структурного подразделения Самарского подразделения Куйбышевской Железной дороги (ул. Нижнехлебная, 13).

Памятник паровозу Л-3285 — привокзальная площадь в Самаре.

Памятник паровозу Л-5188 — стадион «Локомотив» (Самара, Россия)

Памятник паровозу Су-211-85 — Локомотивное депо Самара (Самара, Россия)

#### Образование

В районе работает 14 муниципальных образовательных учреждений, из них 13 общеобразовательных школ (школа № 37 имеет вечернее отделение) и 1 «Классический лицей». Количественный состав школ за истекший период времени не менялся, изменилось только количество обучающихся. В 2003 году в 14 общеобразовательных школах обучалось 9033 детей, в 2006 году было 7427 школьников.

#### Средне-специальное образование

На территории района находятся три средне-специальных учреждения, в которых обучается более 3000 студентов:

Самарский техникум легкой промышленности

Самарский техникум железнодорожного транспорта им. А. А. Буянова

Профессиональный лицей № 76

#### Высшее образование

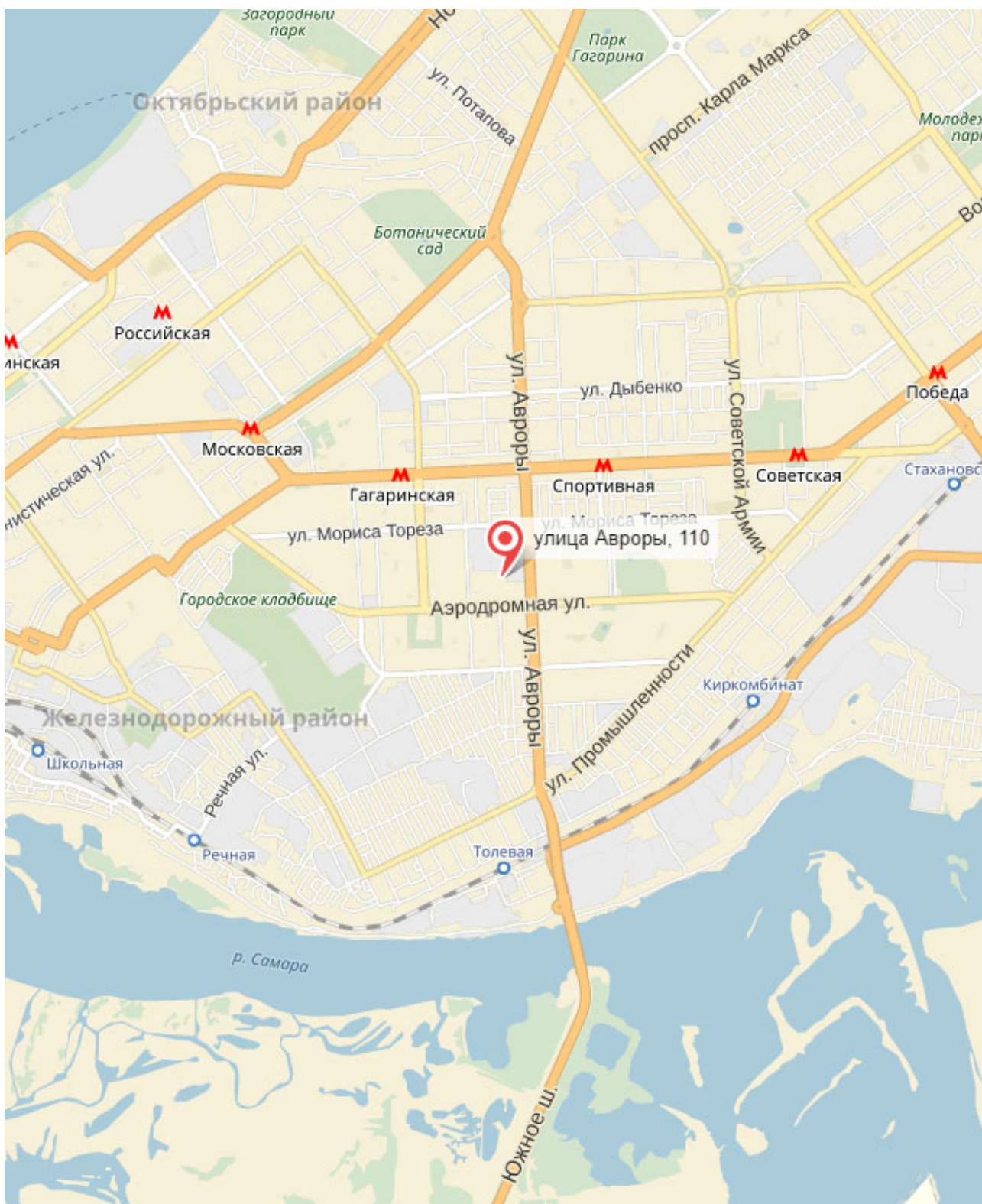
На территории района расположены два высших учебных заведений, в которых обучаются более 2000 студентов:

Самарский институт управления

Самарский институт (филиал) «Российский государственный торгово-экономический университет»

### 6.5.1 Местоположение на карте





## 6.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

| № п/п | Наименование помещения                                | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки   | Общая площадь, кв.м. | Оцениваемая площадь, кв.м. | Описание                              | Выписка из ЕГРН                        | Кадастровая стоимость, руб. |
|-------|---|--------------------|--|----------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------|
| 1     | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11  | 2 479,60             | 2 479,60                   | Нежилое помещение офисного назначения | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597 | 45 862 490,92               |
| 2     | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12  | 2 321,40             | 2 321,40                   | Нежилое помещение офисного назначения | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179022362 | 42 936 435,89               |
| 3     | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13   | 2 495,00             | 2 495,00                   | Нежилое помещение офисного назначения | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225 | 46 147 328,14               |
| 4     | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8  | 2 061,00             | 2 061,00                   | Нежилое помещение офисного назначения | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179024541 | 38 120 097,51               |
| 5     | Земельный участок                                     | 63:01:0118002:687  | Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры | 5 866,00             | 5 866,00                   | Земельный участок                     | 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200 | 23 663 737,30               |

ОКБС ®

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок  
общей площадью 5 866,00 кв.м.

|  |               |  |  |  |  |  |  |                       |
|--|---------------|--|--|--|--|--|--|-----------------------|
|  | <b>Итого:</b> |  |  |  |  |  |  | <b>196 730 089,76</b> |
|--|---------------|--|--|--|--|--|--|-----------------------|

*Источник информации: <https://rosreestr.ru/wps/portal/>*

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.



### 6.5.3 Определение класса объекта оценки:

#### Краткая классификация офисной недвижимости:

| № п/п | Характеристика                           | Классы  |   |  |   |  |   |   |   |
|-------|--|---|---|--|---|--|---|---|---|
|       |  | А   |   | В  |   | С  |   | 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 крытая многоуровневая                          | 5 | организованная охраняемая парковка с                               | 4 | недостаточное количество мест на                                   | 3 | отсутствие парковки   | 2 |

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

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. Опволоконные 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 В 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 обслуживаемых 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 организуют 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».***

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

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в мае 2024 года в 4,5% после увеличения на 4,4% месяцем ранее. Также ведомство сообщило, что по итогам января-мая 2024 года ВВП вырос на 5%.


Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в мае 2024 года рост промышленного производства ускорился до 5,3% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 3,9% в апреле. По итогам января-мая 2024 года промпроизводство увеличилось на 5,2%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в мае сегмент «Добыча полезных ископаемых» замедлил снижение до 0,3% после падения на 1,7% в апреле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 9,1% после увеличения на 8,3% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь после снижения на 0,8% в апреле, выпуск в мае вернулся к росту, увеличившись на 4,2%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска в мае ускорился до 5,4% после увеличения на 2,3% месяцем ранее.

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

|  bf.arsagera.ru | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|--|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Период / сегмент   |                            |                             |                           |               |
| Февраль'24   | +2,1                       | +13,5                       | +6,4                      | +6,0          |
| Март'24  | +0,4                       | +6,0                        | +4,1                      | +4,6          |
| Апрель'24  | -1,7                       | +8,3                        | -0,8                      | +2,3          |
| Май'24   | -0,3                       | +9,1                        | +4,2                      | +5,4          |
| Январь-май'24  | +0,2                       | +8,8                        | +3,9                      | +4,4          |

Таким образом, ускорению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в мае способствовало улучшение динамики во всех сегментах. При этом в мае только сегмент **Добыча полезных ископаемых** оставался «в минусе», а по итогам пяти месяцев динамика всех сегментов положительная. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

|  bf.arsagera.ru | Январь-май 2024 | Май 2024 / Май 2023 | Январь-май 2024 / Январь-май 2023 |
|--|-----------------|---------------------|-----------------------------------|
| Вид продукции  |                 |                     |                                   |
| Добыча угля, млн тонн  | 179,0           | -2,2%               | -0,2%                             |
| Природный газ, млрд м3   | 254,0           | +10,9%              | +9,1%                             |
| Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн  | 14,8            | +2,9%               | +4,5%                             |
| Мясо скота, млн тонн   | 1,5             | +4,8%               | +5,2%                             |
| Мясо домашней птицы, млн тонн  | 2,2             | +3,8%               | +1,0%                             |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн   | 1,8             | +4,4%               | +3,4%                             |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук  | 85,2            | +0,6%               | +1,5%                             |
| Спецодежда прочая, млрд руб.   | 23,5            | +15,9%              | +17,0%                            |
| Кирпич керамический, млрд усл. ед.   | 2,1             | -0,4%               | +1,7%                             |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3  | 11,2            | +4,8%               | +3,9%                             |
| Цемент, млн тонн   | 23,2            | +3,1%               | +6,9%                             |
| Бетон товарный, млн м3   | 23,1            | +5,1%               | +7,5%                             |
| Прокат готовый, млн тонн   | 25,9            | -0,9%               | -2,8%                             |
| Трубы стальные, млн тонн   | 5,3             | +0,1%               | -4,4%                             |
| Автомобили легковые, тыс. штук   | 267,0           | -2,1%               | +66,6%                            |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук  | 73,5            | +0,7%               | +21,0%                            |


В **добывающем секторе** в апреле продолжился рост объемов добычи **газа** и снижение добычи **угля**. Темп роста добычи **природного газа** несколько увеличился, что привело к ускорению добычи с начала года до 9,1% с 8,8% по итогам четырех месяцев. Производство **СПГ** увеличилось на 2,9% после роста на 2,8% месяцем ранее (за январь-май увеличение на 4,5% после роста на 4,9% в январе-апреле). В **продовольственном** сегменте

динамика выпуска оказалась положительной, причем рост у мясной и рыбной продукции оказался в диапазоне 3-5%. Наиболее сильный рост производства показало **мясо скота**, прибавив в мае 4,8%, в то время как выпуск **мяса домашней птицы** увеличился на 3,8%. По итогам пяти месяцев производство мяса скота также является лидером по темпам роста в продовольственном сегменте (+5,2%).

В легкой промышленности рост объемов производства **спецодежды** в мае замедлился до 15,9% после скачка на 27% в апреле, при этом с начала года рост составляет 17%. Динамика выпуска **стройматериалов** была преимущественно положительной, за исключением керамических кирпичей. При этом наиболее сильный рост показали объемы выпуска **бетона** (+5,1%) и **строительных блоков** (+4,8%). В то же время производство **кирпичей** сократилось на 0,4%. По итогам января-мая наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+7,5%), наиболее слабая динамика – у кирпичей (+1,7%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что снижение производства **готового проката** в апреле замедлилось до 0,9% после падения на 6% месяцем ранее, а положительная динамика выпуска **стальных труб** сменилась в мае незначительным увеличением на 0,1%. По итогам января-мая объемы производства готового проката и стальных труб снизились на 2,8% и 4,4% соответственно. При этом производство **легковых автомобилей** в мае снизилось на 2,1% после скачка в 2,3 раза месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска **грузовых авто** в мае составил слабые 0,7% после роста на 19,7% в апреле. По итогам января-мая рост производства грузовых автомобилей составил 21,0%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 66,6%.

В конце июня Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2024 года. Этот показатель составил 10,05 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 8,83 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 13,8%.

| Показатель                                     |  |                                     |
|--|---|-------------------------------------|
|  | Январь-апрель<br>2024 г.  | Справочно:<br>Январь-апрель 2023 г. |
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +10 049,5   | +8 827,1                            |
| Доля убыточных предприятий                     | 29,9%   | 30,1%                               |

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

| <br>Вид деятельности | Сальдированный результат<br>в январе-апреле 2024 г.,<br>млрд руб. | Январь-апрель 2024 г. /<br>Январь-апрель 2023 г. |
|---|---|--|
| Сельское, лесное хозяйство, охота,<br>рыболовство и рыбоводство                                       | +262,9  | +29,0%   |
| Добыча полезных ископаемых  | +2 538,4  | +58,5%   |
| Обрабатывающие производства   | +3 224,4  | +4,6%  |
| Обеспечение электроэнергией,<br>газом и паром   | +743,9  | -7,8%  |
| в т. ч. производство, передача и<br>распределение электроэнергии                                      | +620,3  | -8,9%  |
| Водоснабжение   | +31,8   | +7,2%  |
| Оптовая, розничная торговля и<br>ремонт   | +466,2  | -51,7%   |
| Строительство   | +242,0  | +78,4  |
| Транспортировка и хранение  | +672,1  | +28,2%   |
| в т. ч. ж/д транспорт:<br>пассажирские перевозки  | +4,6  | +50,1%   |
| Почтовая связь и курьерская<br>деятельность   | -7,7  | -  |
| Информация и связь  | +226,1  | -21,1%   |
| Гостиницы и предприятия<br>общественного питания  | +18,4   | > в 2,6 раза                                     |

По итогам января-апреля 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции I квартала текущего года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -7,7 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются **Гостиницы и предприятия общественного питания** (рост в 2,6 раза, вероятно, на фоне низкой базы прошлого года), **Строительство** (рост превысил 78%), а также **Добыча полезных ископаемых**, нарастившая свой финансовый результат на 58,5%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в **Оптовой, розничной торговле и ремонте** (-51,7%). Кроме того, двузначное снижение финреза показал сегмент **Информация и связь** (-21,1%). Также умеренная отрицательная динамика наблюдается в **Обеспечении электроэнергией, газом и паром** (-7,8%), в том числе и в **Производстве, передачи и распределении электроэнергии** (-8,9%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в мае 2024 года составила 255 млрд руб., что на 16% ниже результата апреля в 305 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 6,6% ниже, чем в мае 2023 года (273 млрд руб.). По итогам января-мая 2024 года банковский сектор заработал 1,5 трлн руб. прибыли по сравнению с 1,4 трлн руб. годом ранее.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций мая отмечает, что темп роста **корпоративного портфеля** замедлился до 1,7% (или 1,3 трлн руб.) после 1,9% месяцем ранее. При этом по пояснениям ЦБ, на рост портфеля существенно повлиял крупный бридж-кредит, который был погашен в июне. Около четверти прироста рублевых кредитов пришлось на застройщиков в рамках проектного финансирования строительства жилья, в остальном рост был равномерно распределен по компаниям из разных отраслей. По состоянию на 1 июня объем корпоративного портфеля составил 78,4 трлн руб. При этом регулятор подчеркивает, что компании продолжают активно инвестировать даже в условиях сохранения жестких денежно-кредитных условий. Это объясняется значительным объемом госзаказов, а также высокой прибылью компаний из большинства секторов, что делает их менее чувствительными к росту процентных ставок и позволяет обслуживать кредиты.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в мае их прирост ускорился до 1,7% после роста на 1,4% в апреле. Ипотеки было выдано на 546 млрд руб., что на 17% выше, чем месяцем ранее (466 млрд руб.). По данным ЦБ, выдачи в рамках программ господдержки выросли на 21% до 422 с 350 млрд руб., при этом их доля в общем объеме превышает 75%. По состоянию на 1 июня объем портфеля ипотечных кредитов составляет 19,2 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным его темп роста в мае ускорился до 2% после увеличения в апреле на 1,8%. С начала года прирост составил почти 8%, что в 1,5 раза выше, чем за аналогичный период предыдущего года. Такой рост может быть связан с увеличением доходов населения, благодаря которому сохраняется высокая потребительская активность. Частично ускорение потребительского кредитования в мае может быть связано с сезонными тратами на отпуск. По состоянию на 1 июня объем портфеля потребительских кредитов составил 14,7 трлн руб.

Также Банк России отметил, что объем вложений банковского сектора в облигации вырос на умеренные 100 млрд руб. В частности, вложения в долговые ценные бумаги по сравнению с апрелем практически не изменились и составили 0,1 трлн руб. При этом вложения в ОФЗ сократились на 140 млрд руб. за счет отрицательной переоценки из-за продолжающегося роста процентных ставок, а также частичной продажи на вторичных торгах. При этом Минфин в мае

разместил ОФЗ на сумму около 88 млрд руб. после 272 млрд руб. месяцем ранее, причем вся сумма пришлась на бумаги с постоянным купонным доходом. Основными покупателями стали банки и некредитные финансовые организации.

Отметим также, что **средства юридических лиц** в мае сократились (на 1,3 трлн руб. или -2,2%) после значительного притока в апреле на 5%. По пояснениям Банка России, такой рост месяцем ранее носил временный характер и связан со смещением срока уплаты налогов за апрель и I квартал 2024 года на начало мая. Объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало июня составил 54,6 трлн руб. Что же касается **средств населения**, то в мае продолжился их активный рост на фоне привлекательных ставок по депозитам (+1,3 трлн руб. или +2,6% после роста на 2,1% в апреле). На начало июня размер средств населения в банковской системе составил 49,2 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июне 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались на уровне около 0,2%, однако в последнюю неделю месяца (с 25 июня по 1 июля) цены подскочили на 0,66% на фоне индексации тарифов ЖКХ в первый день июля. За весь июнь рост цен составил 0,64% (в июне прошлого года инфляция составила 0,37%). В годовом выражении по состоянию на 1 июля потребительские цены ускорили свой рост до 8,59% по сравнению с 8,30% на 1 июня. Напомним, что месяцем ранее Минэкономразвития заявляло, что инфляция в стране находится под действием разовых факторов, и на этом фоне пик годовой инфляции ожидается в июне-июле, а ее снижение начнется с августа-сентября.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



| Месяц  | 2024  | 2023  |
|--------|-------|-------|
| Март   | 0,39% | 0,37% |
| Апрель | 0,50% | 0,38% |
| Май    | 0,74% | 0,31% |
| Июнь   | 0,64% | 0,37% |

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июне 2024 года среднее значение курса доллара составило 87,8 руб. после 90,6 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца его значение составило 85,7 руб. после 89,8 руб. на конец апреля. Отметим, что в середине июня были введены санкционные ограничения в отношении Группы Московская Биржа, что привело к остановке биржевых торгов долларом США, евро и гонконгским долларом. В первые дни после введенных ограничений происходило временное резкое расширение спредов на покупку-продажу наличной и безналичной иностранной валюты, однако к концу месяца ситуация заметно нормализовалась. Банк России отмечает, что необходимость поиска новых контрагентов на валютном рынке и увеличение сроков прохождения платежей по внешнеторговым операциям привели к росту волатильности обменного курса. При этом сложности в большей степени затронули импортеров, испытывающих затруднения с внешними платежами. Объем продаж выручки со стороны экспортеров сохранялся стабильно высоким и составил \$14,6 млрд. Таким образом, укрепление курса рубля произошло в результате снижения спроса на иностранную валюту со стороны импортеров.



### Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



| Месяц     | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|-----------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Март'24   | 91,9                 | 92,4                | 91,7               |
| Апрель'24 | 92,4                 | 91,8                | 93,0               |
| Май'24    | 91,8                 | 89,8                | 90,6               |
| Июнь'24   | 89,8                 | 85,7                | 87,8               |

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). В середине июня Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам мая 2024 года (а также уточнил оценку за январь-апрель 2024 года).

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



| Показатель                                | Январь-май     | Справочно:         | Изменение |
|---|----------------|--------------------|-----------|
|   | 2024 г.        | Январь-май 2023 г. |           |
| Счет текущих операций                     | 38,1           | 21,0               | +81,4%    |
| Торговый баланс                           | 56,0           | 47,6               | +17,6%    |
| Баланс услуг                              | -9,6           | -13,2              | -27,3%    |
| Баланс первичных и вторичных доходов      | -8,3           | -13,5              | -38,5%    |
|   | <b>1.06.24</b> | <b>1.06.23</b>     |           |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд | 599,040        | 584,175            | +2,5%     |

По данным ЦБ, профицит **счета текущих операций** платежного баланса в январе-мае 2024 года выросло на 81,4% по отношению к соответствующему периоду годом ранее до \$38,1 млрд на фоне расширения профицита **торгового баланса**, а также уменьшения дефицитов других статей счета текущих операций. При этом в мае профицит счета текущих операций составил \$5,1 млрд после \$7,1 млрд месяцем ранее. Как отмечает регулятор, это связано с некоторым увеличением дефицита баланса инвестиционных доходов прежде всего из-за объявления рядом крупных российских компаний дивидендов в мае. Величина профицита **торгового баланса** за январь-май увеличилась на 17,6% до \$56 млрд. за счет более значимого снижения импорта по сравнению с экспортом. Дефицит **баланса услуг** сократился на 27,3% до \$9,6 млрд за счет снижения импорта услуг по статье «Поездки» на фоне более слабого курса рубля, чем в соответствующем периоде годом ранее. Что касается баланса первичных и вторичных доходов, то его отрицательное сальдо упало на 38,5% до \$8,3 млрд в связи с уменьшением объема начисленных в пользу нерезидентов дивидендов, а также с сокращением исходящих личных трансфертов.

Также отметим, что объем **золотовалютных резервов** по состоянию на начало июня на годовом окне увеличился на 2,5% до \$599,0 млрд.

**Выводы:**

- **ВВП в мае 2024 года превысил уровень прошлого года на 4,5% после роста на 4,4% в апреле. При этом по итогам января-мая 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 5% к соответствующему периоду годом ранее;**
- **Промпроизводство в мае в годовом выражении выросло на 5,3% после увеличения на 3,9% месяцем ранее. За январь-май 2024 года рост промпроизводства составил 5,2%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-апреля 2024 года составил 10,05 трлн руб., увеличившись на 13,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;**
- **В банковском секторе прибыль в мае составила 255 млрд руб. после 305 млрд руб. за апрель. С начала 2024 года кредитные организации заработали 1,5 трлн руб. по сравнению с 1,4 трлн руб. годом ранее;**
- **На потребительском рынке в июне 2024 года цены выросли на 0,64% после увеличения на 0,74% в мае, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция ускорила до 8,59% после 8,30% месяцем ранее;**
- **Среднее значение курса доллара США в июне 2024 года снизилось до 87,8 руб. после 90,6 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара снизился до 85,7 руб. на фоне снижения спроса на иностранную валюту со стороны импортеров;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-мая 2024 года составило \$38,1 млрд, продемонстрировав рост на 81,4% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом положительное сальдо торгового баланса, являющееся основным компонентом счета текущих операций, увеличилось на 17,6% до \$56 млрд.**
- **Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 июня 2024 года на годовом окне увеличился на 2,5% до \$599,0 млрд.**

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiun-2024>

### Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км<sup>2</sup>, примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяженность границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

#### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика (изменение в рублях в сопоставимых ценах)

| №  |  | 21/20     | 22/21     | 23/22     | Янв-апр 24/23 |
|----|--|-----------|-----------|-----------|---------------|
|    |  | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г     |
| 1. | Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)                                      | +5,6      | -1,2      | +3,6      | +5,4          |
| 2. | Инвестиции в основной капитал  | +8,6      | +6,7      | +9,8      | +14,5         |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) |           | -1,0      | +5,4      | +5,8          |

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

| №   |  | 23/22     | Янв-май 24/23 |
|-----|--|-----------|---------------|
|     |  | +/- % г/г | +/- % г/г     |
| 4.  | Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности   | +5,1      | +6,4          |
| 5.  | Промышленное производство  | +3,5      | +5,2          |
| 6.  | Продукция сельского хозяйства - 1 995,1 млрд руб.  | -0,3      | +1,2          |
| 7.  | Строительство (объем СМР) – 4 974,7 млрд. руб.   | +8,7      | +4,6          |
| 8.  | Введено в эксплуатацию общей площади зданий:<br>- в том числе, жилых зданий и помещений – 43,8 млн. кв. м. | +7,5      | +1,3          |
| 9.  | Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 193,5 млрд. пасс-км.                                       | +12,8     | +9,4          |
| 10. | Грузооборот транспорта – 2 323,4 млрд. т-км.   | -0,6      | -0,2          |
| 11. | Оборот розничной торговли – 21 317,9 млрд. руб.  | +6,4      | +9,3          |
| 12. | Объем платных услуг населению – 6 811,5 млрд. руб.   | +4,4      | +4,0          |
| 13. | Оборот общественного питания – 1 284,9 млрд. руб.  | +10,2     | +5,1          |
| 14. | Инфляция, %  |           |               |
|     | - промышленная   | +4,0      | +18,5         |
|     | - потребительская  | +5,9      | +7,8          |

(изменение в рублях)

|     |   | 23/22г., % | Янв-апр 24/23. % |
|-----|---|------------|------------------|
| 15. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: |            |                  |
|     | - номинальная   | +14,1      | +19,0            |
|     | - реальная (учитывает инфляцию)                                     | +7,8       | +10,5            |

(изменение в рублях в текущих ценах)

|     |  | Янв 24/23г., % | Март 24/23г., % |
|-----|--|----------------|-----------------|
| 16. | Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.24<br>- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 54%) | +23,4          | +22,6           |
| 17. | Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.24   | +23,9          | +20,9           |
| 18. | Международные резервы (ЗВР), на 21.06.24г.: 593,1 млрд. долл. США  | -1,7           | +1,0            |
| 19. | Фонд национального благосостояния на 01.06.24г.: 12,704 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 141,5 млрд. долл. США            | -11,8          | +1,8            |
| 20. | Государственный внешний долг, на 01.06.24г. 53,0 млрд. долл. США   | 0,0            | -6,4            |

| Другие показатели |   | 2022  | 01.04.2024 |
|-------------------|---|-------|------------|
| 21.               | Ключевая ставка ЦБ РФ с 18.12.23г., %                             | +8,5  | +16,0      |
| 22.               | Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024 | 58,95 | 87,95      |

| Другие показатели |   | 2022         | 01.04.2024   |
|-------------------|---|--------------|--------------|
| 23.               | Нефть <u>Brent</u> на <b>04.07.2024</b> (Urals – Brent *0,89) | <b>85,99</b> | <b>87,13</b> |

### Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до **16,0%**), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (**+18,5%**). Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранить финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра за январь-март 2024 года заключено **179 687** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **10 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности возобновилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, для складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

#### Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности рубля](#), его [девальвации](#) и высокой [вероятности дефолта США](#) и, как следствие, кризиса мировой экономики.
3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

#### Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/> [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_ilm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_ilm/svs/),
3. <https://rosesfr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ina.ru/2024/110/qosdolg-1920410931.html?in=1>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.07.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: [statrielt@bk.ru](mailto:statrielt@bk.ru).

Приложение 1

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций  
 по видам экономической деятельности в 1 кв. 2024 года, % (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2024.pdf> -  
 по регионам).

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве  
 по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

| №  |                                     | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве |                |             | Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу |                |             |
|----|-------------------------------------|---|----------------|-------------|---|----------------|-------------|
|    |                                     | Янв-март 2023   | Янв-март 2024  | динами-ка   | Янв-март 2023   | Янв-март 2024  | динами-ка   |
| 1  | <b>Российская Федерация</b>         | <b>163 140</b>  | <b>179 687</b> | <b>1,10</b> | <b>147 133</b>  | <b>168 435</b> | <b>1,14</b> |
| 2  | <b>Всего по Центральному ФО</b>     | <b>52 721</b>   | <b>59 762</b>  | <b>1,13</b> | <b>46 794</b>   | <b>54 720</b>  | <b>1,17</b> |
| 3  | Белгородская область                | 289   | 328            | 1,13        | 263   | 328            | 1,25        |
| 4  | Брянская область                    | 440   | 547            | 1,24        | 383   | 520            | 1,36        |
| 5  | Владимирская область                | 469   | 653            | 1,39        | 341   | 637            | 1,87        |
| 6  | Воронежская область                 | 2 098   | 2 566          | 1,22        | 1 891   | 2 256          | 1,19        |
| 7  | Ивановская область                  | 533   | 727            | 1,36        | 478   | 525            | 1,10        |
| 8  | Калужская область                   | 585   | 555            | 0,95        | 527   | 520            | 0,99        |
| 9  | Костромская область                 | 311   | 270            | 0,87        | 304   | 268            | 0,88        |
| 10 | Курская область                     | 296   | 365            | 1,23        | 292   | 361            | 1,24        |
| 11 | Липецкая область                    | 300   | 579            | 1,93        | 295   | 579            | 1,96        |
| 12 | Московская область                  | 13 203  | 16 826         | 1,27        | 10 413  | 13 564         | 1,30        |
| 13 | Орловская область                   | 514   | 322            | 0,63        | 468   | 314            | 0,67        |
| 14 | Рязанская область                   | 1 356   | 1 615          | 1,19        | 1 253   | 1 552          | 1,24        |
| 15 | Смоленская область                  | 463   | 664            | 1,43        | 424   | 640            | 1,51        |
| 16 | Тамбовская область                  | 430   | 406            | 0,94        | 429   | 405            | 0,94        |
| 17 | Тверская область                    | 713   | 714            | 1,00        | 700   | 700            | 1,00        |
| 18 | Тульская область                    | 1 180   | 1 682          | 1,43        | 1 123   | 1 658          | 1,48        |
| 19 | Ярославская область                 | 1 024   | 855            | 0,83        | 932   | 781            | 0,84        |
| 20 | Москва                              | 28 517  | 30 088         | 1,06        | 26 278  | 29 112         | 1,11        |
| 21 | <b>Всего по Северо-Западному ФО</b> | <b>22 333</b>   | <b>23 930</b>  | <b>1,07</b> | <b>18 335</b>   | <b>22 633</b>  | <b>1,23</b> |
| 22 | Республика Карелия                  | 451   | 351            | 0,78        | 439   | 346            | 0,79        |
| 23 | Республика Коми                     | 476   | 138            | 0,29        | 476   | 138            | 0,29        |
| 24 | Архангельская область               | 932   | 1 041          | 1,12        | 704   | 1 031          | 1,46        |
| 25 | Ненецкий АО                         | 0   | 0              |             | 0   | 0              |             |
| 26 | Вологодская область                 | 668   | 543            | 0,81        | 628   | 539            | 0,86        |
| 27 | Калининградская область             | 1 202   | 1 648          | 1,37        | 1 124   | 1 618          | 1,44        |
| 28 | Мурманская область                  | 0   | 6              |             | 0   | 1              |             |
| 29 | Новгородская область                | 249   | 232            | 0,93        | 249   | 232            | 0,93        |
| 30 | Псковская область                   | 460   | 422            | 0,92        | 451   | 422            | 0,94        |
| 31 | Санкт-Петербург                     | 12 855  | 14 601         | 1,14        | 9 910   | 13 703         | 1,38        |
| 32 | Ленинградская область               | 5 040   | 4 948          | 0,98        | 4 354   | 4 603          | 1,06        |

|    |                                       |               |               |              |               |               |             |
|----|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-------------|
| 33 | <b>Всего по Южному ФО</b>             | <b>20 771</b> | <b>25 998</b> | <b>1,25</b>  | <b>19 610</b> | <b>23 817</b> | <b>1,21</b> |
| 34 | Республика Адыгея                     | 391           | 1 091         | <b>2,79</b>  | 317           | 1 042         | <b>3,29</b> |
| 35 | Республика Калмыкия                   | 71            | 87            | <b>1,23</b>  | 49            | 57            | <b>1,16</b> |
| 36 | Краснодарский край                    | 13 392        | 14 266        | <b>1,07</b>  | 13 282        | 14 145        | <b>1,06</b> |
| 37 | Астраханская область                  | 528           | 1 255         | <b>2,38</b>  | 515           | 1 247         | <b>2,42</b> |
| 38 | Волгоградская область                 | 1 739         | 1 575         | <b>0,91</b>  | 1 577         | 1 528         | <b>0,97</b> |
| 39 | Ростовская область                    | 3 681         | 4 940         | <b>1,34</b>  | 3 482         | 4 819         | <b>1,38</b> |
| 40 | Республика Крым                       | 818           | 2 435         | <b>2,98</b>  | 266           | 634           | <b>2,38</b> |
| 41 | Севастополь                           | 151           | 349           | <b>2,31</b>  | 122           | 345           | <b>2,83</b> |
| 42 | <b>Всего по Северо-Кавказскому ФО</b> | <b>3 946</b>  | <b>4 665</b>  | <b>1,18</b>  | <b>3 630</b>  | <b>4 016</b>  | <b>1,11</b> |
| 43 | Республика Дагестан                   | 132           | 294           | <b>2,23</b>  | 53            | 5             | <b>0,09</b> |
| 44 | Республика Ингушетия                  | 2             | 23            | <b>11,50</b> | 2             | 0             | -           |
| 45 | Кабардино-Балкарская Республика       | 106           | 323           | <b>3,05</b>  | 36            | 92            | <b>2,56</b> |
| 46 | Карачаево-Черкесская Республика       | 10            | 49            | <b>4,90</b>  | 10            | 49            | <b>4,90</b> |
| 47 | Республика Северная Осетия - Алания   | 731           | 156           | <b>0,21</b>  | 642           | 150           | <b>0,23</b> |
| 48 | Чеченская Республика                  | 13            | 22            | <b>1,69</b>  | 5             | 9             | <b>1,80</b> |
| 49 | Ставропольский край                   | 2 952         | 3 798         | <b>1,29</b>  | 2 882         | 3 711         | <b>1,29</b> |
| 50 | <b>Всего по Приволжскому ФО</b>       | <b>24 333</b> | <b>23 152</b> | <b>0,95</b>  | <b>22 706</b> | <b>22 384</b> | <b>0,99</b> |
| 51 | Республика Башкортостан               | 3 387         | 3 835         | <b>1,13</b>  | 2 949         | 3 656         | <b>1,24</b> |
| 52 | Республика Марий Эл                   | 530           | 675           | <b>1,27</b>  | 529           | 675           | <b>1,28</b> |
| 53 | Республика Мордовия                   | 259           | 196           | <b>0,76</b>  | 259           | 196           | <b>0,76</b> |
| 54 | Республика Татарстан                  | 3 810         | 4 232         | <b>1,11</b>  | 3 385         | 3 746         | <b>1,11</b> |
| 55 | Удмуртская Республика                 | 2 028         | 1 887         | <b>0,93</b>  | 2 028         | 1 887         | <b>0,93</b> |
| 56 | Чувашская Республика - Чувашия        | 1 508         | 1 125         | <b>0,75</b>  | 1 507         | 1 125         | <b>0,75</b> |
| 57 | Кировская область                     | 771           | 758           | <b>0,98</b>  | 722           | 757           | <b>1,05</b> |
| 58 | Нижегородская область                 | 3 042         | 2 083         | <b>0,68</b>  | 2 692         | 2 054         | <b>0,76</b> |
| 59 | Оренбургская область                  | 670           | 812           | <b>1,21</b>  | 670           | 812           | <b>1,21</b> |
| 60 | Пермская область                      | 2 066         | 1 699         | <b>0,82</b>  | 2 010         | 1 666         | <b>0,83</b> |
| 61 | Пермский край                         | 2 410         | 2 390         | <b>0,99</b>  | 2 395         | 2 388         | <b>1,00</b> |
| 62 | Самарская область                     | 1 721         | 2 219         | <b>1,29</b>  | 1 547         | 2 186         | <b>1,41</b> |
| 63 | Саратовская область                   | 1 005         | 420           | <b>0,42</b>  | 887           | 415           | <b>0,47</b> |
| 64 | Ульяновская область                   | 1 126         | 821           | <b>0,73</b>  | 1 126         | 821           | <b>0,73</b> |
| 65 | <b>Всего по Уральскому ФО</b>         | <b>16 365</b> | <b>18 142</b> | <b>1,11</b>  | <b>15 823</b> | <b>17 828</b> | <b>1,13</b> |
| 66 | Курганская область                    | 479           | 405           | <b>0,85</b>  | 479           | 405           | <b>0,85</b> |
| 67 | Свердловская область                  | 7 566         | 8 510         | <b>1,12</b>  | 7 111         | 8 216         | <b>1,16</b> |
| 68 | Тюменская область                     | 5 588         | 6 191         | <b>1,11</b>  | 5 550         | 6 173         | <b>1,11</b> |
| 69 | Ханты-Мансийский АО - Югра            | 889           | 764           | <b>0,86</b>  | 889           | 764           | <b>0,86</b> |
| 70 | Ямало-Ненецкий АО                     | 124           | 258           | <b>2,08</b>  | 124           | 258           | <b>2,08</b> |
| 71 | Челябинская область                   | 1 719         | 2 014         | <b>1,17</b>  | 1 670         | 2 012         | <b>1,20</b> |
| 72 | <b>Всего по Сибирскому ФО</b>         | <b>16 237</b> | <b>16 069</b> | <b>0,99</b>  | <b>14 402</b> | <b>15 544</b> | <b>1,08</b> |
| 73 | Республика Алтай                      | 99            | 45            | <b>0,45</b>  | 99            | 45            | <b>0,45</b> |
| 74 | Республика Тыва                       | 159           | 1 150         | <b>7,23</b>  | 146           | 1 150         | <b>7,88</b> |
| 75 | Республика Хакасия                    | 504           | 285           | <b>0,57</b>  | 495           | 284           | <b>0,57</b> |

|    |  |              |              |             |              |              |             |
|----|--|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| 76 | Алтайский край   | 1 831        | 1 612        | <b>0,88</b> | 1 710        | 1 595        | <b>0,93</b> |
| 77 | Красноярский край  | 2 538        | 1 762        | <b>0,69</b> | 2 329        | 1 747        | <b>0,75</b> |
| 78 | Иркутская область  | 2 419        | 1 236        | <b>0,51</b> | 2 316        | 1 193        | <b>0,52</b> |
| 79 | Кемеровская область -<br>Кузбасс                                       | 801          | 979          | <b>1,22</b> | 787          | 968          | <b>1,23</b> |
| 80 | Новосибирская об-<br>ласть   | 7 051        | 7 921        | <b>1,12</b> | 5 777        | 7 511        | <b>1,30</b> |
| 81 | Омская область   | 500          | 608          | <b>1,22</b> | 417          | 584          | <b>1,40</b> |
| 82 | Томская область  | 335          | 471          | <b>1,41</b> | 326          | 467          | <b>1,43</b> |
| 83 | <b>Всего по Дальнево-<br/>сточному ФО</b>                              | <b>6 434</b> | <b>7 889</b> | <b>1,23</b> | <b>5 833</b> | <b>7 413</b> | <b>1,27</b> |
| 84 | Республика Бурятия   | 735          | 816          | <b>1,11</b> | 654          | 791          | <b>1,21</b> |
| 85 | Республика Саха<br>(Якутия)  | 733          | 676          | <b>0,92</b> | 604          | 517          | <b>0,86</b> |
| 86 | Забайкальский край   | 253          | 332          | <b>1,31</b> | 253          | 332          | <b>1,31</b> |
| 87 | Приморский край  | 2 365        | 3 452        | <b>1,46</b> | 2 143        | 3 184        | <b>1,49</b> |
| 88 | Хабаровский край   | 1 187        | 1 519        | <b>1,28</b> | 1 018        | 1 495        | <b>1,47</b> |
| 89 | Еврейская АО   | 0            | 0            |             | 0            | 0            |             |
| 90 | Амурская область   | 766          | 672          | <b>0,88</b> | 766          | 672          | <b>0,88</b> |
| 91 | Камчатский край  | 0            | 44           |             | 0            | 44           |             |
| 92 | Магаданская область  | 2            | 0            | -           | 2            | 0            | -           |
| 93 | Чукотский АО   | 0            | 0            |             | 0            | 0            |             |
| 94 | Сахалинская область  | 393          | 378          | <b>0,96</b> | 393          | 378          | <b>0,96</b> |
| 95 | <b>Всего по террито-<br/>риальным органам в<br/>новых субъектах РФ</b> | <b>0</b>     | <b>80</b>    |             | <b>0</b>     | <b>80</b>    |             |
| 96 | Донецкая Народная<br>Республика  | 0            | 80           |             | 0            | 80           |             |
| 97 | Запорожская область  | 0            | 0            |             | 0            | 0            |             |
| 98 | Луганская Народная<br>Республика                                       | 0            | 0            |             | 0            | 0            |             |
| 99 | Херсонская область   | 0            | 0            |             | 0            | 0            |             |

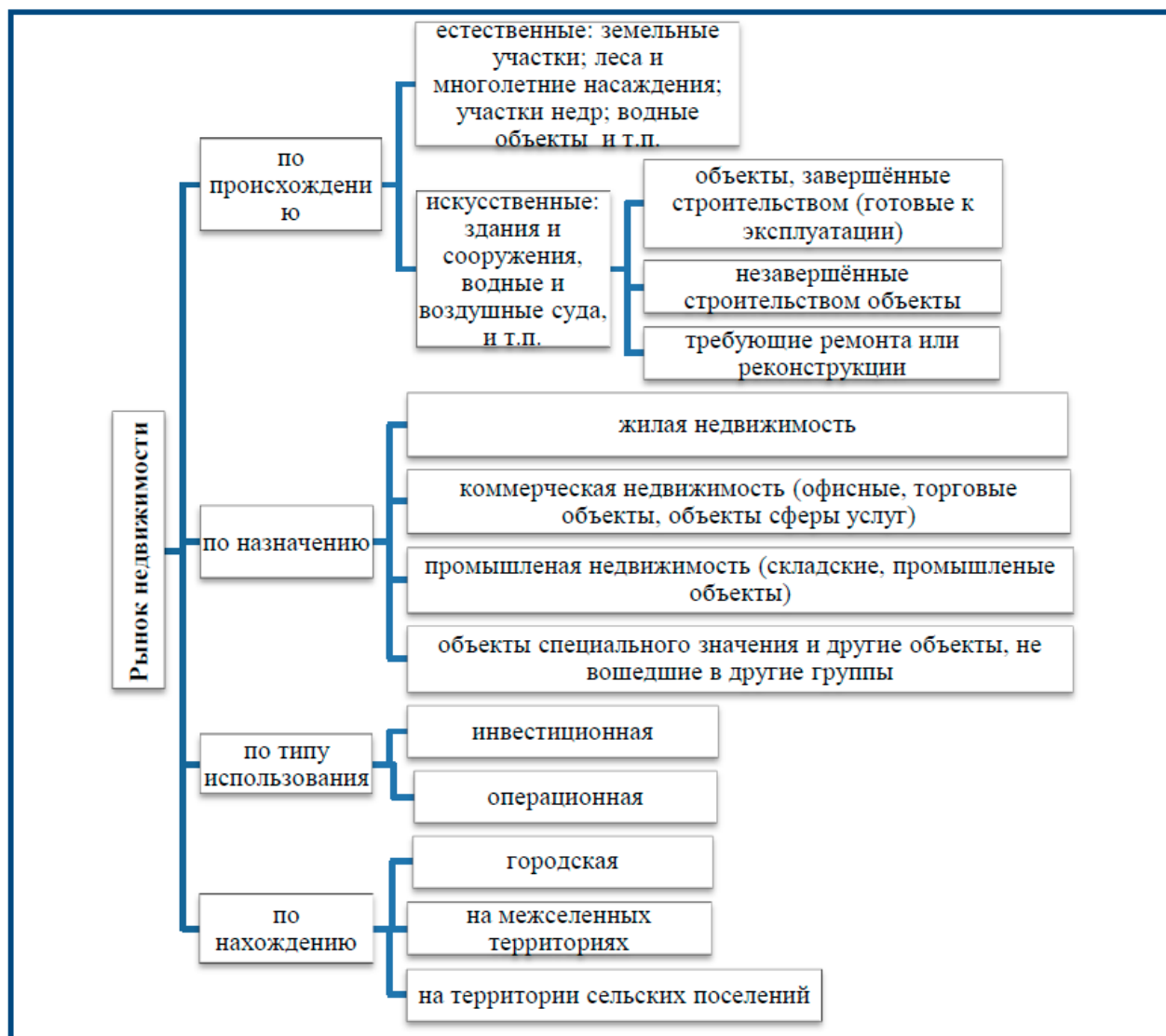
<https://statielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>



## 7.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

### Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

## 7.3 Анализ рынка объекта оценки

### 7.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

#### 7.3.2 Краткое описание Г.Самара

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

Население — 1 136 709 чел. (2022г.), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары и Сока.

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



Рисунок 7.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

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

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010

года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1).

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

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



Рисунок 7.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

*Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:*

- центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город

проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.

- промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.
- центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

*Возможные направления развития:*

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

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

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

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 7.3 Административное деление г. Самара

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

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

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

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

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

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

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

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

На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га.

Площадь изначально предусматривалась огромной: 575 м x 325 м и предназначалась для постановки на ней соборного храма столь же грандиозных размеров. Таким храмом стал Самарский кафедральный собор во имя Христа Спасителя и 12-ти апостолов, который строился в течение 25 лет с 1869 по 1894 год.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

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

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

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

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

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

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

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

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

*При написании раздела использовались следующие источники:*

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

### **7.3.3 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.**

#### **РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Объем ВВП России за III квартал 2022 г. составил в текущих ценах 36828,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2021 г. составил 96,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2022 г. по отношению к ценам III квартала 2021 г. составил 111,7%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 г. составил в текущих ценах 106121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 г. составил 98,4%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2022 г. по отношению к ценам января-сентября 2021 г. составил 116,9%.

Индекс промышленного производства в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,4%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 98,7%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2022 г.

в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8850,9 млрд рублей, в декабре 2022 г. – 291,1 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2022 г. составил 12865,5 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. - 1827,9 млрд рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот розничной торговли в 2022 г. составил 42512,5 млрд рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 г., в декабре 2022 г. - 4201,1 млрд рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В ноябре 2022 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в ноябре 2021 г. - 95,1% и 4,9% соответственно).

Оборот оптовой торговли в ноябре 2022 г. составил 10105,0 млрд рублей, или 81,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-ноябре 2022 г. - 109879,8 млрд рублей, или 85,8%. На долю субъектов малого предпринимательства в ноябре 2022 г. приходилось 28,7% оборота оптовой торговли.

Оборот оптовой торговли в 2022 г. составил 121743,5 млрд рублей, или 85,5% (в сопоставимых ценах) к 2021 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,9% оборота оптовой торговли.

В 2022 г. зарегистрировано 270,1 тыс. организаций (в 2021 г. - 239,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 315,2 тыс. (в 2021 г. - 413,2 тыс. организаций).

В декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 102,0 %.

В декабре 2022 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в декабре 2021 г. - на 1,4%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2022 г. выросли на 0,1% (в декабре 2021 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2022 г. увеличились на 2,0% (в декабре 2021 г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2022 г. составила 20224,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,6% (с начала года - на 9,4%).

На 1 ноября этого года федеральный бюджет РФ является профицитным. Это следует из оперативных данных портала «Электронный бюджет». Согласно приведенным на сайте цифрам, доходы казны составили 22,1 трлн рублей, расходы — 21,9 трлн. Таким образом, излишки бюджета достигают 138,4 млрд.

В январе-сентябре 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55296,9 млрд рублей и увеличился на 12,3% по сравнению с январем-сентябрем 2021 года.

В январе-ноябре 2022 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 27474,9 млрд рублей (91,7% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 1273,2 млрд рублей (4,2%), местных - 269,2 млрд рублей (0,9%), налогов со специальным налоговым режимом - 960,6 млрд рублей (3,2%).



Реальные денежные доходы, по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,4%, в IV квартале 2022 г. - увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 0,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,0%, в IV квартале 2022 г. увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 0,9%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022 г. составила 63060 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2023 г. составила 642,8 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2022 г. снизилась на 386 млн рублей (37,5%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,8 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в ноябре 2022 г. составила 32,1 млн человек (95,2% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,6 млн человек.

В декабре 2022 г. 2,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2022 г. составила 145,0 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 544,2 тыс. человек, или на 0,37% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 573,7 тыс. человек, или на 0,39%). В январе-ноябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-543,4) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-0,8) тыс. человек.

В январе-ноябре 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 84 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-ноябре 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-ноябре 2021 г. - в 1,7 раза), в 53 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,7 раза.

Естественный прирост населения в январе-ноябре 2022 г. зафиксирован в 12 субъектах Российской Федерации (в январе-ноябре 2021 г. - в 10 субъектах).

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

В ноябре 2022 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с ноябрем прошлого года составил 98,6 процента, с октябрём 2022 года – 95,0 процента. За одиннадцать месяцев предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 3,9 процента меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2022 года составил 132453,2 млн рублей, или 114,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 47,3% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в ноябре 2022 года составил 71220,8 млн рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2021 года, в январе-ноябре 2022 года – 753293,4 млн рублей, или 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2022 года оборот розничной торговли на 96,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,7% (в ноябре 2021 года – 97,0% и 3,0% соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2022 года составил 27223,5 млн рублей, или 97,6% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2021 года; в январе-ноябре 2022 года – 247822,9 млн рублей, или 100,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года).

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе-сентябре 2022 в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 151426,7 млн рублей, или 106,5% в сопоставимой оценке к уровню января-сентября 2021 года.

В ноябре 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 99,9%.

В ноябре 2022 года цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в ноябре 2021 года выросли на 1,0%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2022 года снизились на 0,2% (в ноябре 2021 года выросли на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2022 года снизились на 0,1% (в ноябре 2021 года выросли на 0,6%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2022 года составила 48490 рублей, по сравнению с октябрём предыдущего года выросла на 17,4%, в январе-октябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 11,4%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 ноября 2022 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 3,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в августе-октябре 2022 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1674,2 тыс. человек, или 63,6% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1627,4 тыс. человек были заняты в экономике и 46,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В октябре 2022 года среднесписочная численность работников организаций области составила 966,4 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу ноября 2022 года в органах службы занятости населения состояли на учете 12,0 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 10,7 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-октябрем 2021 года уменьшилось на 9,8%, число умерших – на 19,6%, превысив число родившихся в 1,8 раз (в январе-октябре 2021 года – в 2,0 раз).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-октябре 2022 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением муниципального района Волжский, в том числе: пгт Рошинский, пгт Смышляевка и пгт Стройкерамика.

**Таблица 7.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области**

|  | Ноябрь<br>2022 г. | Ноябрь<br>2022 г. в % к |                   | Январь-<br>ноябрь<br>2022 г. | Январь-<br>ноябрь<br>2022 г.<br>в % к<br>январю-<br>ноябрю<br>2021 г. |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------|---|
|  |                   | октябрю<br>2022 г.      | ноябрю<br>2021 г. |                              |   |
| Оборот организаций, млн. рублей  | 390933,6          | 99,3                    | 97,9              | 4150541,1                    | 106,0   |
| Индекс промышленного производства, %   | х                 | 95,0                    | 98,6              | х                            | 96,1  |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей: |                   |                         |                   |                              |   |
| добыча полезных ископаемых   | 35470,5           | 97,5                    | 75,0              | 489438,9                     | 109,8   |
| обрабатывающие производства  | 107038,6          | 100,1                   | 84,8              | 1147991,3                    | 94,8  |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха   | 12073,7           | 117,4                   | 101,3             | 113870,8                     | 97,2  |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений   | 3197,1            | 91,8                    | 66,8              | 39418,1                      | 80,9  |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей   | 27223,5           | 86,4                    | 97,6              | 247822,9                     | 100,6   |
| Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади 1)  | 89,5              | 69,8                    | 65,6              | 1662,6                       | 99,2  |
| в т.ч. индивидуальными застройщиками 1)  | 60,1              | 47,2                    | 54,5              | 1164,8                       | 118,5   |
| Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:      |                   |                         |                   |                              |   |

|   | Ноябрь<br>2022 г. | Ноябрь<br>2022 г. в % к |                   | Январь-<br>ноябрь<br>2022 г. | Январь-<br>ноябрь<br>2022 г.<br>в % к<br>январю-<br>ноябрю<br>2021 г. |
|---|-------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------|---|
|   |                   | октябрю<br>2022 г.      | ноябрю<br>2021 г. |                              |   |
| транспортировка и хранение, млн. рублей   | 22267,6           | 97,2                    | 131,1             | 214953,0                     | 116,7   |
| деятельность в области информации и связи, млн. рублей  | 5469,7            | 102,5                   | 105,1             | 57767,8                      | 105,1   |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей  | 71220,8           | 100,52)                 | 99,22)            | 753293,4                     | 94,62)  |
| Оборот общественного питания, млн. рублей   | 3092,2            | 95,02)                  | 131,42)           | 31100,9                      | 117,62)   |
| Оборот оптовой торговли, млн. рублей  | 132453,2          | 101,42)                 | 114,82)           | 1309995,4                    | 95,12)  |
| Объем платных услуг населению, млн. рублей  | 17974,4           | 101,52)                 | 104,92)           | 189869,9                     | 104,62)   |
| Объем бытовых услуг, млн. рублей  | 1915,0            | 99,82)                  | 105,02)           | 19993,7                      | 114,02)   |
| Индекс потребительских цен, %   | x                 | 100,0                   | 112,2             | x                            | 114,3   |
| Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %  | x                 | 100,6                   | 99,4              | x                            | 116,2   |
| Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец пе-риода) 4), тыс. человек | 10,7              | 97,5                    | 68,5              | x                            | x   |

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

**Таблица 7.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области**

|  | Октябрь<br>2022 г. | Октябрь<br>2022 г. в % к |                    | Январь-<br>октябрь<br>2022 г. | Январь-<br>октябрь<br>2022 г.<br>в % к<br>январю-<br>октябрю<br>2021 г. |
|--|--------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------|---|
|  |                    | сентябрю<br>2022 г.      | октябрю<br>2021 г. |                               |   |
| Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек | 966,4              | 99,9                     | 101,2              | 978,9                         | 101,9   |

|  |         |       |       |         |       |
|--|---------|-------|-------|---------|-------|
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей | 48489,9 | 102,9 | 117,4 | 46208,1 | 111,4 |
| Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %                        | x       | 102,8 | 103,9 | x       | 97,3  |

В 2022 года экономика городского округа Самара испытывала негативное влияние как от последствий пандемии, так и от внешнего санкционного давления.

Вместе с тем, антикризисные меры, принимаемые на всех уровнях власти, способствовали сохранению устойчивого развития основных отраслей экономики города.

В январе-сентябре текущего года, в Самаре сохранялся рост промышленного производства, последовательно обеспечивался рост среднемесячной заработной платы работников. Оставалась стабильной ситуация на рынке труда.

**Таблица 7.3 Основные экономические и социальные показатели Самарской области**

| Показатели   | ед. изм.   | Январь-сентябрь 2022 г. | Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %) |
|--|------------|-------------------------|--|
| Численность постоянного населения г.о. Самара (на 01.01.2022)  | тыс. чел.  | 1 136,7                 | (на 01.01.2021)<br>1 144,8                           |
| Родилось   | чел.       | 7 512                   | 92,8   |
| Умерло   | чел.       | 12 485                  | 83,8   |
| Естественный прирост (- убыль) населения   | чел.       | - 4 973                 | 73,0   |
| Оборот коммерческой деятельности 1)  | млрд. руб. | 939,3                   | 108,5  |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем видам экономической деятельности 1) | млрд. руб. | 507,9                   | 113,6  |
| из него:   |            |                         |  |
| промышленное производство (В,С,Д,Е) всего, в том числе:  | млрд. руб. | 323,5                   | 115,7  |
| - добыча полезных ископаемых   | млрд. руб. | 10,4                    | 108,7  |
| - обрабатывающие производства  | млрд. руб. | 267,1                   | 121,2  |
| - обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование  | млрд. руб. | 30,7                    | 98,0   |

| Показатели  | ед. изм.   | Январь-сентябрь 2022 г. | Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %) |
|---|------------|-------------------------|--|
| воздуха   |            |                         |  |
| - водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                  | млрд. руб. | 15,3                    | 83,4   |
| Индекс промышленного производства   | %          | х                       | 105,5  |
| в том числе:  |            |                         |  |
| - добыча полезных ископаемых  | %          | х                       | 107,4  |
| - обрабатывающие производства   | %          | х                       | 109,7  |
| - обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха   | %          | х                       | 97,2   |
| - водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                  | %          | х                       | 81,2   |
| Выполнено работ и услуг собственными силами по чистому виду деятельности «строительство» <sup>1)</sup>                      | млрд. руб. | 21,1                    | 106,8  |
| Введено в действие общей площади жилых домов  | тыс. кв.м  | 515,2                   | 97,8   |
| Сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги в целом по Самарской области (сентябрь 2022 г. к декабрю 2021 г.) | %          | х                       | 111,3  |
| Оборот розничной торговли   | млрд. руб. | 270,3                   | 93,82)   |
| Оборот общественного питания  | млрд. руб. | 12,6                    | 115,12)  |
| Прибыль, убыток (-), (сальдированный финансовый результат) <sup>1)</sup>  | млрд. руб. | 100,4                   | 81,7   |
| Среднемесячная начисленная заработная плата <sup>1)</sup>   | руб.       | 57 179                  | 111,4  |
| Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда (по состоянию на 01.10.2022 г.)                               | млн. руб.  | 0                       | х  |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по состоянию на 01.10.2022г.)  | чел.       | 3 738                   | 77,3   |
| Уровень безработицы относительно трудоспособного населения  | %          | Сентябрь 2022<br>0,58   | Сентябрь 2021<br>0,74                                |

- 1) – по крупным и средним организациям
- 2) – в сопоставимых ценах

### **Приоритетные направления социально-экономического развития города Самара в 2022 г.:**

- *Благоустройство общественных пространств.*

В рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» планируется благоустройство 5 общественных территорий:

- городской парк культуры и отдыха «Молодежный» (1-й этап);
- сквер в районе дома № 170 по ул. Ташкентской;
- парк «Воронежские озера» (1-й этап);
- сквер имени Куйбышева;
- сквер у ЗАГСа в районе дома № 13А по ул. Сергея Лазо в пос. Управленческий.

- *Ремонт автомобильных дорог.*

Приоритетным направлением развития городского округа Самара в 2022 году по-прежнему останется выполнение работ по приведению улично-дорожной сети городского округа Самара в нормативное состояние.

В рамках разработанного Департаментом городского хозяйства и экологии Администрации городского округа Самара плана мероприятий по ремонту улично-дорожной сети на территории городского округа Самара планируется выполнить ремонт автомобильных дорог на общую сумму 1 225,59 млн. руб.

Стратегический подход к улучшению дорожной сети города в рамках национального проекта БКД позволит:

1. Выполнить ремонт 31 участка автомобильных дорог общей протяженностью 51,54 км, в том числе:

- ремонт 30 участков дорог картами свыше 100 п. м. общей протяженностью 49,45 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;
- комплексный ремонт автомобильной дороги в рамках переходящего с 2021 года объекта (Волжский проспект от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 50 по Волжскому проспекту) протяженностью 2,09 км на сумму 106,95 млн. руб.;

2. Устройство уличного освещения в количестве 62 опор на 3 объектах на сумму 31,14 млн. руб., в том числе:

- ул. Лесная от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 50 по Волжскому проспекту (35 опор);
- Северо-Восточная магистраль от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 1А по ул. Соколова (15 опор);
- ул. Куйбышева от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 157 по ул. Куйбышева (12 опор);

3. Ремонт трамвайного межпутья на 3 объектах на сумму 30,42 млн. руб. (вне БКД), в том числе:

- ул. Аэродромная от ул. Промышленности до ул. Партизанской;
- ул. Партизанская от ул. Тухачевского до ул. Аэродромной;
- ул. Гагарина от ул. Промышленности до ул. Двадцать второго Партсъезда.

Кроме того, за счет средств дорожного фонда будут продолжены работы по ремонту автомобильных дорог общего пользования местного значения и проездов к дворовым территориям многоквартирных домов, расположенных в границах городского округа Самара (работы по отсыпке асфальтобетонным гранулятом дорог, не имеющих твердого

покрытия, ремонту и устройству тротуаров, установке бортового камня), на сумму 184,44 млн. руб.

• *Повышение эффективности работы системы жилищно-коммунального хозяйства.*  
В 2022 году приоритетным направлением в развитии сферы жилищно-коммунального хозяйства будет являться выполнение мероприятий городских целевых программ. Выполнение мероприятий по строительству объектов теплоснабжения городского округа Самара и обеспечению выполнения обязательств Администрации городского округа Самара по соглашениям об исполнении схемы теплоснабжения городского округа Самара предусмотрены муниципальной программой «Развитие системы коммунальной инфраструктуры городского округа Самара» на 2022-2026 годы. На реализацию мероприятий муниципальной программы в 2022 году предусмотрены средства в размере 200,0 млн. рублей. Выполнение мероприятия по замене 5 лифтов, отработавших нормативный срок эксплуатации, на общую сумму 10,0 млн. рублей планируется в рамках ведомственной целевой программой «Капитальный ремонт и (или) реконструкция многоквартирных домов, расположенных на территории городского округа Самара» на 2022-2024.

• *Образование.*

Приоритетными направлениями развития отрасли «Образование» городского округа Самара являются:

- повышение качества и доступности образовательных услуг;
- создание условий для развития социальной успешности обучающихся;
- развитие цифровой образовательной среды;
- развитие детского общественного движения;
- развитие кадрового потенциала муниципальной системы образования.

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

- проведение капитального ремонта образовательных учреждений: кровли (11 объектов); пищеблоков и столовых (10 объектов); спортивных залов (3 объекта); прачечных (2 объекта); асфальтового покрытия (1 объект); ограждение (4 объекта); ремонт помещений (1 объект);

- замена устаревшей автоматической пожарной сигнализации, не соответствующей требованиям пожарной безопасности (10 образовательных учреждений).

2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

- увеличение доли детей в возрасте до 3 лет, получающих дошкольную образовательную услугу, в общей численности детей до 3 лет, нуждающихся в получении данной услуги, до 75,0%;

- реконструкция и капитальный ремонт зданий.

3. Создание условий для развития успешности детей:

- сохранение доли школьников, участвующих в олимпиадах, конференциях и мероприятиях учебно-исследовательской деятельности на уровне 90%;
- обеспечение доли участников окружного этапа ВСОШ в общей численности учащихся 7-11 классов, принявших участие в школьном этапе олимпиады, на уровне 20%;
- наличие положительной динамики численности обучающихся, ставших победителями и/или призерами на региональном этапе ВСОШ.

4. Внедрение в школах города целевой модели цифровой образовательной среды:



– продолжить внедрение дистанционных технологий (умелое использование дистанционных технологий – это путь постепенного перехода на пятидневный и односменный режим обучения).

– использовать цифровые электронные образовательные ресурсы в образовательном процессе (100%-ое использование муниципальными образовательными учреждениями федеральной платформы ЦОС «Элемент»).

Достижение показателей результативности по данному направлению в полном объеме возможно только при условии финансовой поддержки из бюджета Самарской области – оснащении школ компьютерной техникой, презентационным оборудованием и программным обеспечением.

5. Создание условий для развития детских общественных объединений на территории городского округа Самара:

– сохранение доли учащихся, систематически занимающихся в детских патриотических объединениях, к общей численности детей, подростков и молодёжи, занимающихся в общеобразовательных учреждениях, подведомственных Департаменту образования, на уровне 20%;

– сохранение количества образовательных учреждений, в которых организована реализация проектов РДШ и «Юнармии», на уровне 80%.

6. Обеспечение профессиональной компетенции педагогических работников и развитие кадрового потенциала:

– методическое сопровождение деятельности отдельных категорий педагогических работников («Школа молодого директора», «Школа классного руководителя», «Школа молодого заместителя директора по воспитательной работе»);

– методическое сопровождение деятельности городского Центра наставничества для молодых педагогов, направленной на адаптацию молодых педагогов к профессиональной деятельности;

– обновление подходов к формированию кадрового резерва руководителей образовательных учреждений городского округа Самара (все претенденты на включение в кадровый резерв проходят оценку управленческих, личностных, групповых и профессиональных компетенций); обеспечение доли кандидатов в кадровом резерве руководителей муниципальных образовательных учреждений городского округа Самара не менее 20% от общего числа руководителей;

– сохранение доли педработников дошкольных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности педработников (20,93%);

– сохранение доли учителей общеобразовательных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности педработников на уровне 27%.

Одним из приоритетных направлений деятельности Администрации городского округа Самара в сфере дошкольного образования в 2022 году остается обеспечение детей местами в дошкольных образовательных учреждениях.

В 2022 году планируется создание 744 мест для детей в возрасте до 3 лет:

1. 90 мест для детей ясельного возраста в результате проведения капитального ремонта двух нефункционирующих зданий детских садов:

– Долоитный переулок, д. 15 (5 групп на 85 мест, из них 40 ясельные);

– ул. Запорожская, д. 28 (6 групп на 143 места, из них 50 ясельные).

2. 106 мест для детей в возрасте от 1,5 до 3-х лет планируется создать в результате завершения строительства детских садов по адресам:

– ул. Подшипникова, д. 27 в Октябрьском районе на 112 мест (из них 21 ясельное);

– ул. Ташкентская / Московское шоссе в Кировском районе на 132 места (из них 60 ясельных);

– дошкольное отделение школы №26 в районе Пятой просеки на 75 мест (из них 25 для детей ясельного возраста.

*При написании раздела использовались следующие источники:*

- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>
- Сайт администрации г.о. Самара <http://city.samara.ru/>
- Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>
- Сайт Государственной службы занятости Самарской области <http://trud.samregion.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области

#### 7.3.4 Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2020 – 2022 гг.

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

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

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

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

В 2021 г. на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве появилась информация о планирующейся продаже имущества ООО «Самарский деловой центр», часть которого является предметом залога АО АКБ «Газбанк». Как следует из документа, на продажу собираются выставить земельные участки и здания на ул. Лесной, в числе которых здание развлекательного комплекса KIN.UP. Также планируется продать целый перечень офисной техники, инженерные сети, кондиционеры, акустические системы, барные стойки, вывески (в том числе вывеску ресторана Red Hall), системы видеонаблюдения и другое имущество СДЦ. Общая начальная стоимость имущества, указанная в документе - 930,9 млн руб., из них предмета залога Газбанка - 522,5 млн рублей.

В г. Самара на Московском шоссе, д. 4к4 на участке площадью в 25 000 квадратных метров предусматривается возведение целого комплекса с IT-парком, смарт-центром, галереей ресторанов, апартаментов, паркингом на 800 машино-мест, рекреационными пространствами и общегородской площадью, которая станет сердцем нового делового центра. Первым этапом реализации стал интеллектуальный деловой комплекс класса «А» - смарт-центр МОНТЕ РОЗА. Это 13-ти этажное здание, общей площадью 28 000 кв.м., с парковкой на 300 машино-мест и целым набором разнообразных функций: конференц-залами, офисными помещениями, коворкингами, фитнесом и спа-комплексом, ресторанами и кафе, образовательным центром, конечно же, IT-парком Самарской области и открытой террасой со смотровой площадкой.

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

#### Источники:

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

#### Таблица 7.4 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов офисной недвижимости

## в г. Самара

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

**Таблица 7.5 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду**

| Год/квартал  | 4 квартал 2021 год | 1 квартал 2022 год | 2 квартал 2022 год | 3 квартал 2022 год | 4 квартал 2022 год |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.     | 1 332              | 1 166              | 1 341              | 1 384              | 1 247              |
| Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м | 192 176            | 179 049            | 145 457            | 206 396            | 189 336            |

**Таблица 7.6 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу**

| Год/квартал | 4 квартал | 1 квартал | 2 квартал | 3 квартал | 4 квартал |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|             |           |           |           |           |           |

|  | 2021 год | 2022 год | 2022 год | 2022 год | 2022 год |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.     | 344      | 317      | 300      | 299      | 279      |
| Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м | 81 615   | 69 727   | 66 360   | 68 936   | 55 991   |

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

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений:

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

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

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

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

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

| Показатели  | Сегмент рынка |               |
|---|---------------|---------------|
|   | Рынок аренды  | Рынок продажи |
| Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 4 квартал 2022 г., шт.                | 1 247         | 279           |
| Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 4 квартал 2022 г., кв.м            | 189 336       | 55 991        |
| Средняя площадь объекта офисной недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2022 г., кв.м | 154           | 201           |

| Показатели   | Сегмент рынка   |                      |  |
|--|---|----------------------|--|
|  | Рынок аренды  |                      | Рынок продажи  |
| Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов офисной недвижимости                                    | ул. Алексея Толстого, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Революционная, ул. Авроры, ул. Водников, ул. Дачная, ул. Ерошевского, Заводское ш., Карла Маркса пр-кт, Кирова пр-т, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, ул. Молодогвардейская, Московское ш., ул. Осипенко, ул. Урицкого, ул. Ленинградская  |                      | ул. Алексея Толстого, ул. Аэродромная, ул. Водников, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Дыбенко, ул. Ерошевского, Карла Маркса пр-кт, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, Московское ш., ул. Ново-Садовая, ул. Осипенко, ул. Революционная, ул. Ленинградская, ул. Победы |
| Преобладающий тип предложений по объектам офисной недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа   | аренда – по количеству объектов<br>аренда – по площади объектов   |                      |  |
| Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2022 г.         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• затраты на уборку, охрану объекта,</li> <li>• затраты на управление и заключение договоров аренды,</li> <li>• затраты на оплату обслуживающего персонала,</li> <li>• затраты на вывоз мусора,</li> <li>• затраты на содержание территории и автостоянку,</li> <li>• налог на имущество,</li> <li>• плата за землю,</li> <li>• страхование,</li> <li>• резервы на замещение.</li> </ul> |                      |  |
| Показатель <sup>1</sup>  | Среднее   | Расширенный интервал |  |
| Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости) | 25,9%   | 11,6%                | 34,6%  |
| Процент недозагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости)                            | 12,5%   | 7%                   | 18%  |

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2021.

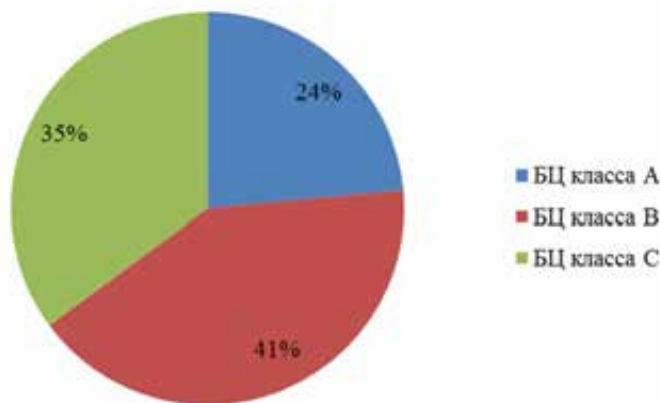
**7.3.6 Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара<sup>1</sup>**

Одна из тенденций коммерческой недвижимости Самары в 2021-2022 гг. связана с сегментом офисной недвижимости. Качественные офисные площади показывают положительную динамику спроса и хороший процент заполняемости. Но все же городу нужны новые объекты в этом формате. Офисные центры классов А и В, расположенные в разных частях города, но в зоне хорошей транспортной доступности и с собственной развитой инфраструктурой, определено будут востребованы рынком. Распределение бизнес-центров в географии г. Самара отражено на карте:



**Рисунок 7.4 Распределение бизнес-центров г. Самара**

В 4 квартале 2022 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 41% и 35% соответственно). В экспозиции сегмента офисных центров класса А в 2021 г. появились предложения в офисной части ДЦ «Монте Роза» (28787 кв.м).



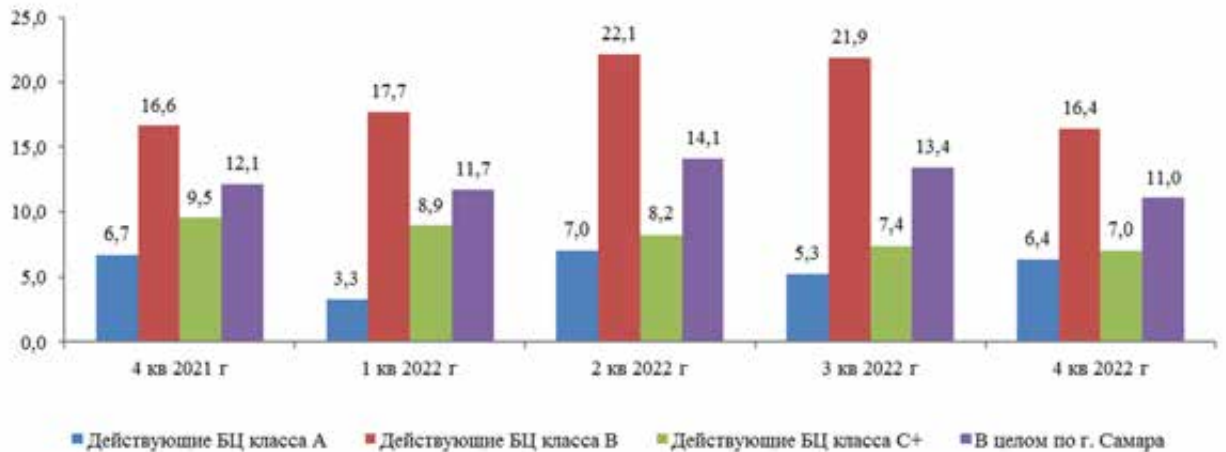
**Рисунок 7.5 Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2022 года, % от общей площади**

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

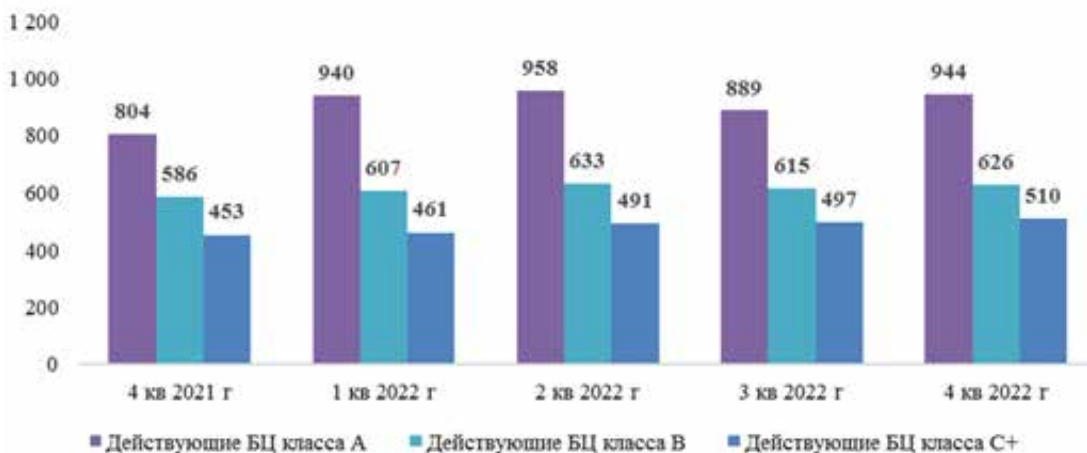


Информация о наличии свободных площадей в аренду и арендных ставках на офисные помещения в классифицируемых бизнес-центрах по большей части носит закрытый характер и не всегда предоставляется.

Из открытых источников и переговоров с отделами аренды было выяснено, что показатель свободных площадей в БЦ Самары по итогам 4 квартала 2022 года составил около 11,0% — это порядка 51,06 тыс. кв.м. В течение последнего года доля вакантных площадей в качественных БЦ Самары повышалась, однако еще не достигла докризисного уровня.

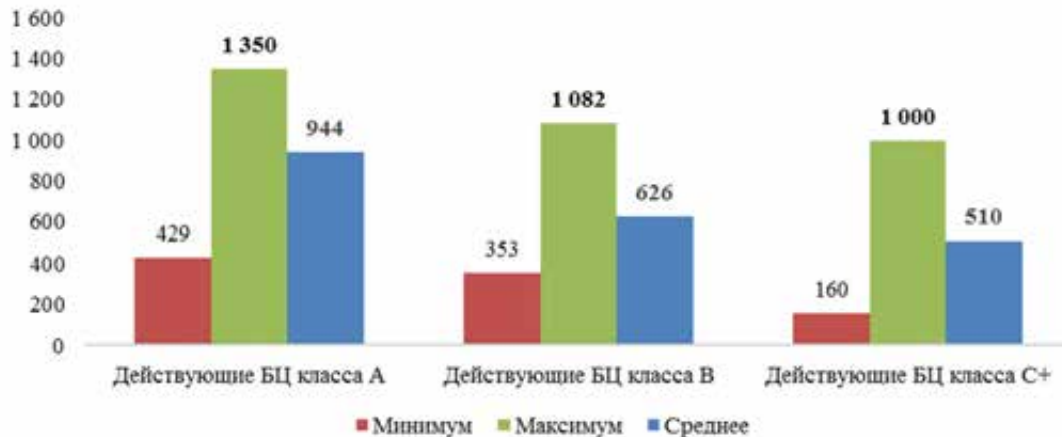


**Рисунок 7.6 Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2021-2022 гг., % к общей площади**



**Рисунок 7.7 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес., вкл. НДС**

В 4 квартале 2022 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем – 944 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С – в среднем 510 руб./кв.м/мес.



**Рисунок 7.8 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 4 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес., вкл. НДС**

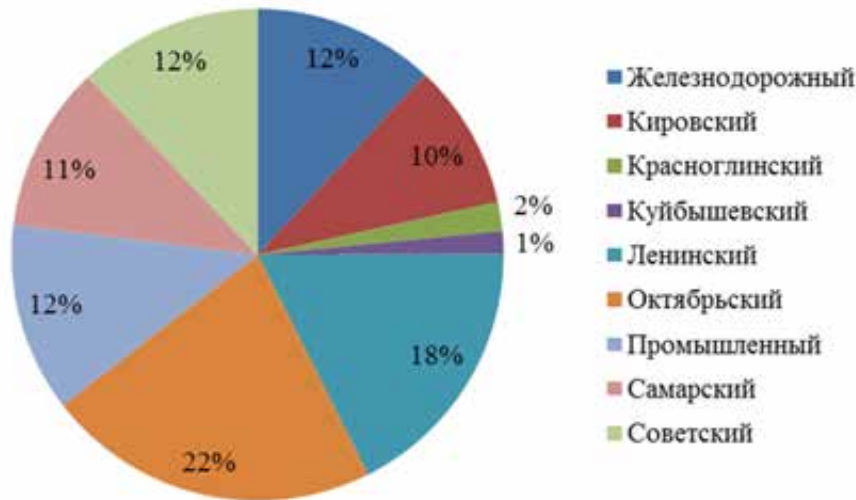
К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, относятся:

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

### **7.3.7 Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара<sup>1</sup>**

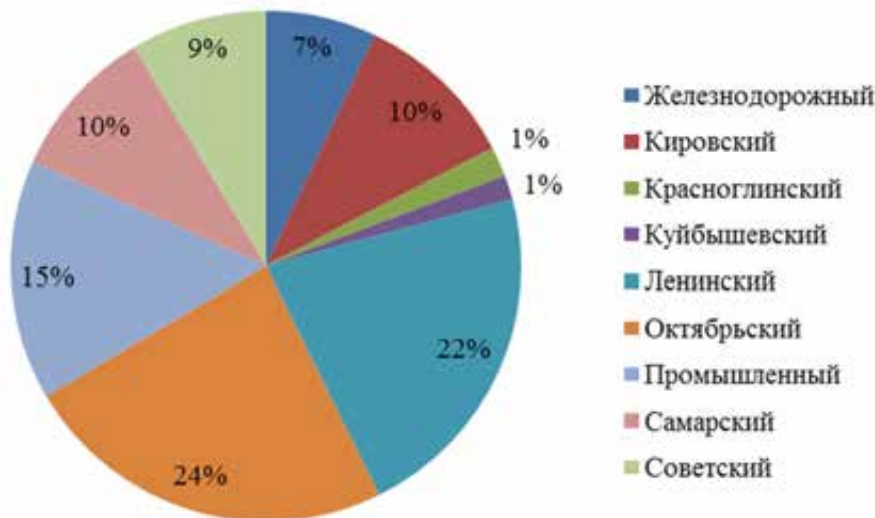
По состоянию на 4 квартал 2022 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 22% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).

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



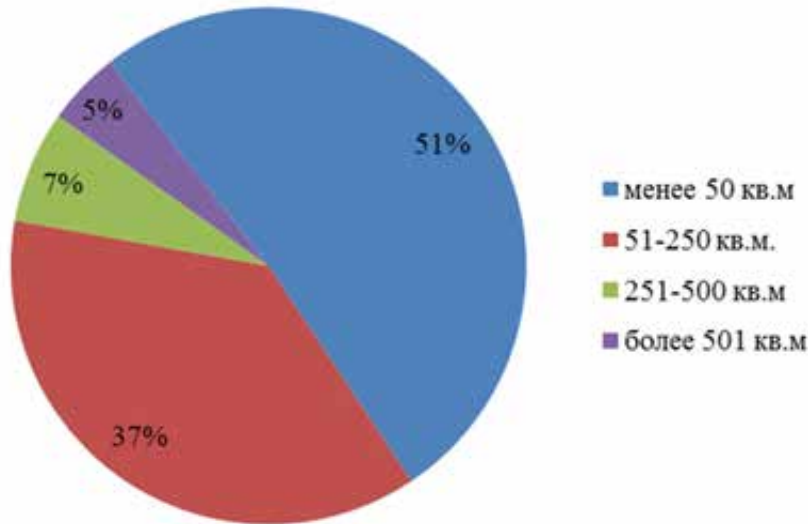
**Рисунок 7.9 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.**

Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду в 4 квартале 2022 года составил около 138,2 тыс. кв.м.



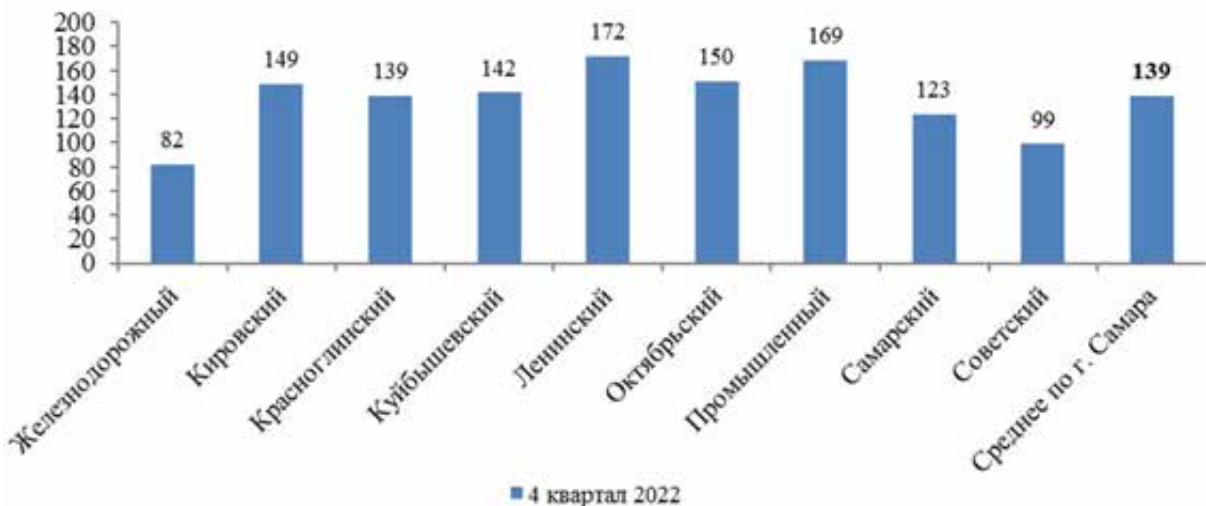
**Рисунок 7.10 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м**

В структуре предложений офисных объектов г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (51%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 5%.



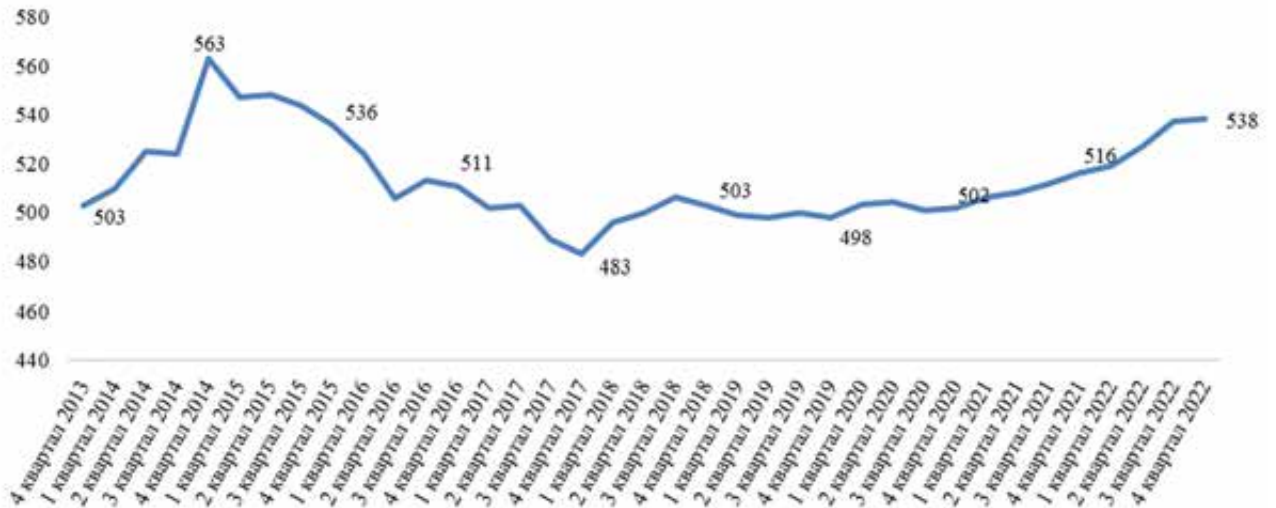
**Рисунок 7.11 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.**

Средний размер офисной недвижимости, выставленных в аренду в г. Самара в 4 квартале 2022 г., составляет 139 кв.м.



**Рисунок 7.12 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 года, кв.м**

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



**Рисунок 7.13** Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2022 гг., руб./кв.м/мес.

Средняя арендная ставка на объекты офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года составила 538 руб./кв.м/мес., что на 4,3% выше, чем в 4 квартале 2021 года и на 0,2% выше, чем в 3 квартале 2022 года.

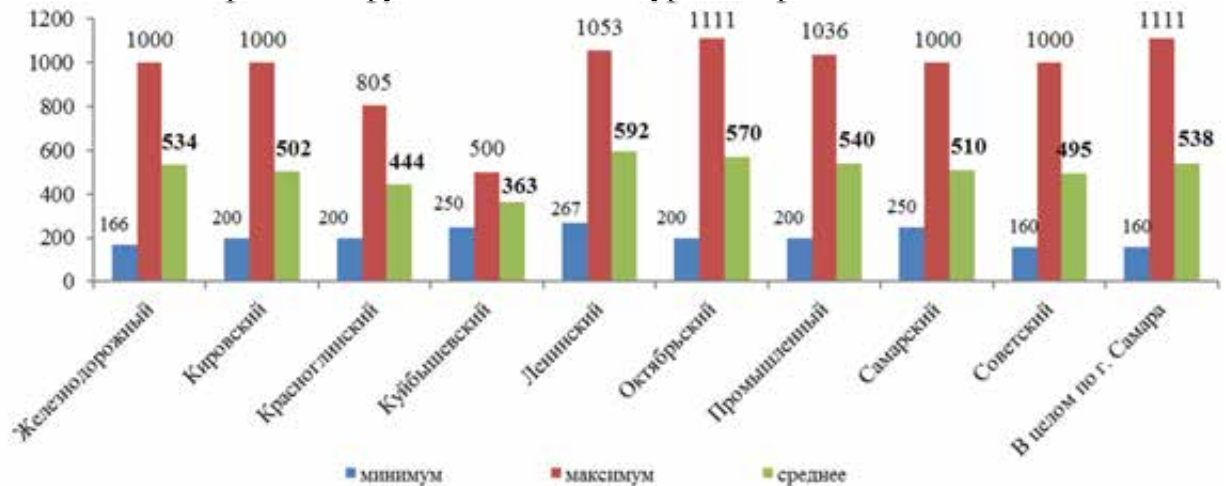


**Рисунок 7.14** Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.

Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости г. Самара составляет 160 руб./кв.м/мес. в Советском районе (офисное помещение площадью 156,4 кв.м на ул. Запорожская, 22).

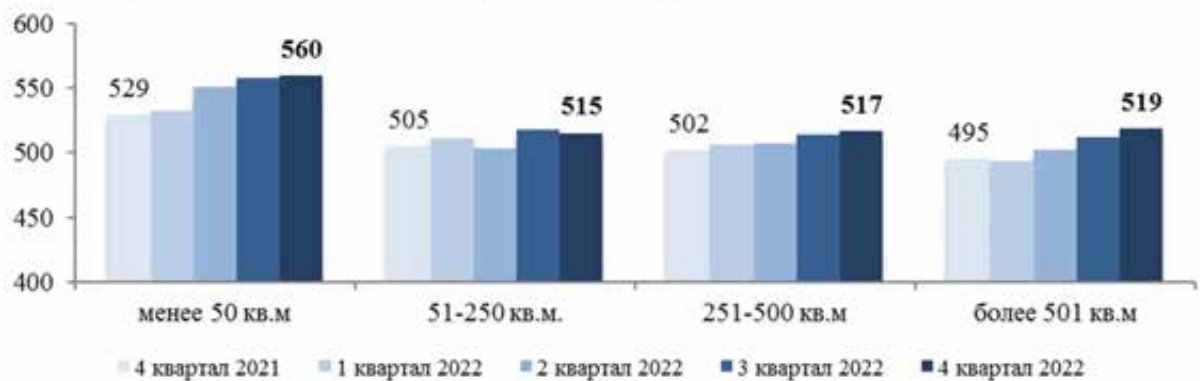
Самые дорогие объекты офисной недвижимости в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высокими автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение в 4 квартале 2022 года – 1 111 руб./кв.м/мес. в Октябрьском районе (офисное помещение 9 кв.м на Московском ш., 43).

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



**Рисунок 7.15** Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес.

В 4 квартале 2022 года средняя арендная ставка в объектах офисной недвижимости площадью менее 50 кв.м – 560 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных объектах офисной недвижимости – в среднем 515 руб./кв.м/мес.



**Рисунок 7.16** Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.

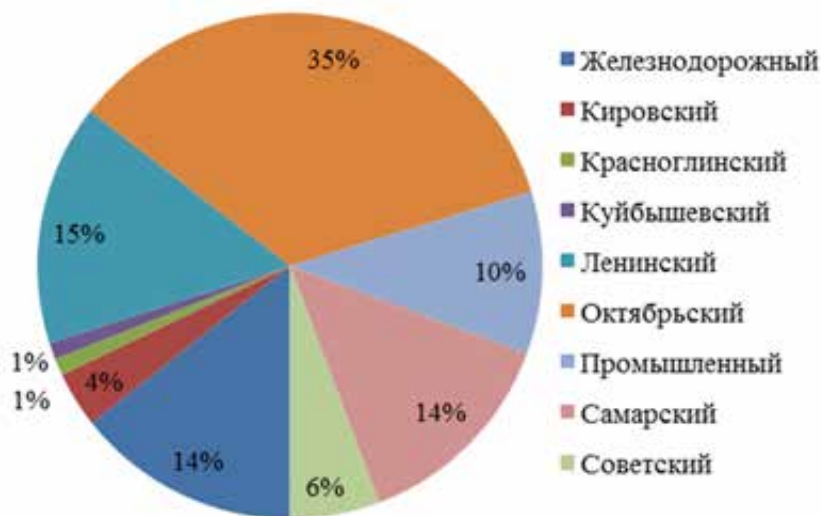
Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,2%-13% и в среднем составляет 9%<sup>1</sup>.

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

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

### 7.3.8 Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара<sup>2</sup>

По состоянию на 4 квартал 2022 года в сегменте продажи объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 35% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.

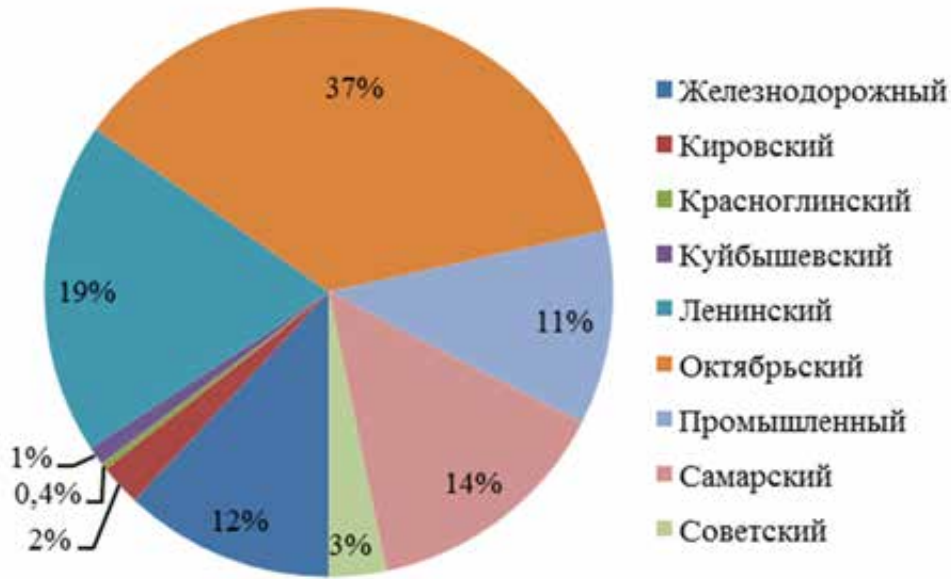


**Рисунок 7.17 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.**

Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу в 4 квартале 2022 года составил около 55,9 тыс. кв.м.

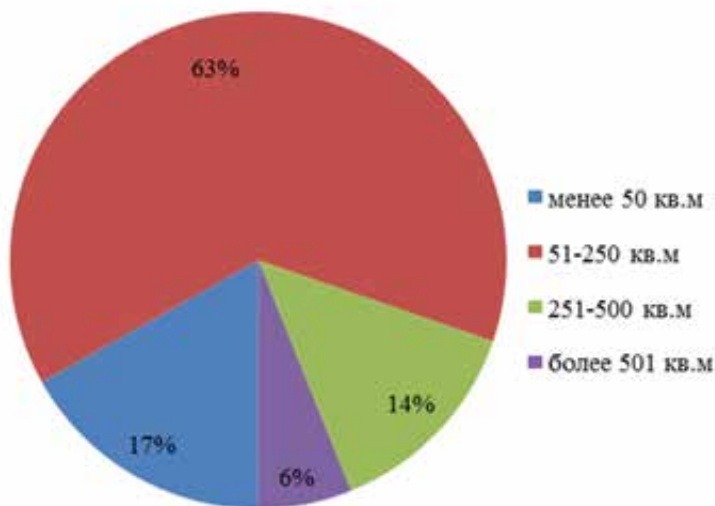
<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2021.

<sup>2</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.



**Рисунок 7.18 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общей площади в кв.м**

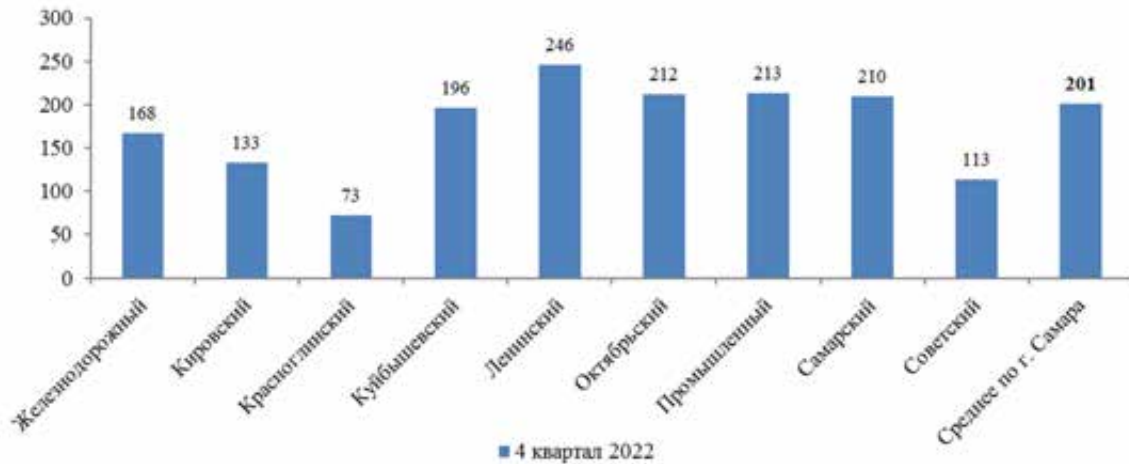
В 4 квартале 2022 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв м. до 250 кв.м (63%).



**Рисунок 7.19 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 4 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.**

Средний размер предложения офисных площадей, выставленных на продажу в г. Самара в 4 квартале 2022 г., составляет 201 кв.м.





**Рисунок 7.20 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 года, кв.м**

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



**Рисунок 7.21 Динамика среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2022 гг., руб./кв.м**

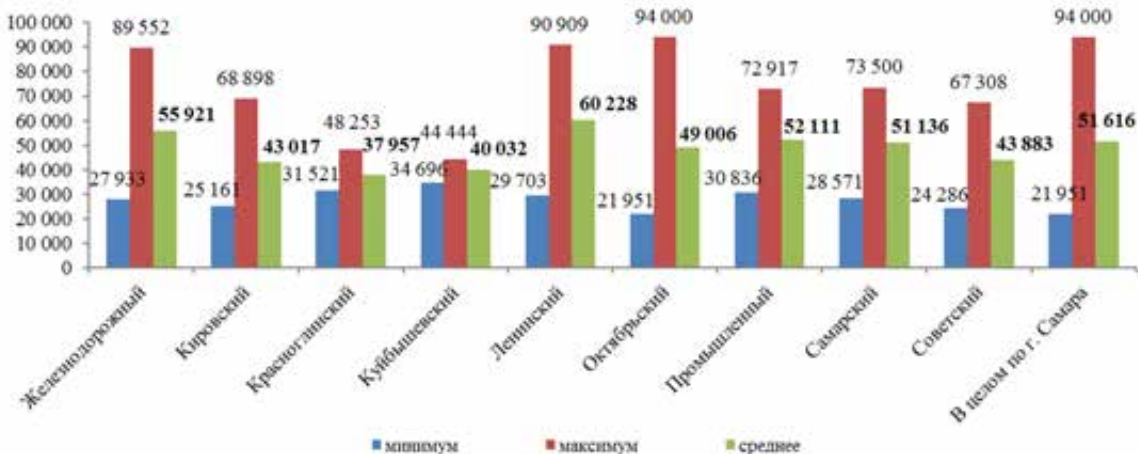
Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года составил 51,6 тыс. руб./кв.м., что на 0,6% выше, чем в 4 квартале 2021 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2022 года.



**Рисунок 7.22** Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2021-2022 гг., руб./кв.м

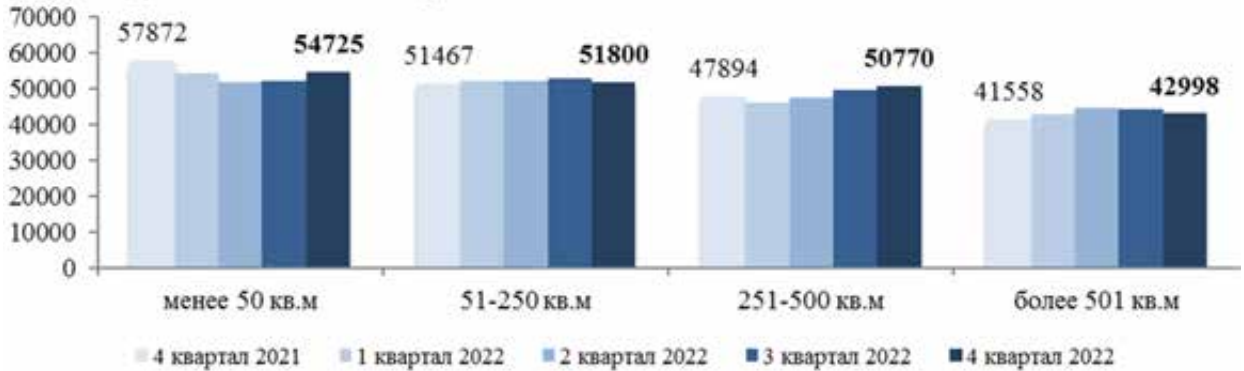
Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 4 квартал 2022 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 60,2 тыс. руб./кв.м). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Красноглинском районе (в среднем 37,9 тыс. руб./кв.м) и Куйбышевском районе (в среднем 40,03 тыс. руб./кв.м).

Минимальное значение цены предложения объектов офисной недвижимости составляет 21,9 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (офисное помещение площадью 82 кв.м на ул. Революционная, 77). Максимальное значение – 94 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (офисное помещение площадью 50 кв.м на ул. Николая Панова, 50).



**Рисунок 7.23** Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в сегменте продажи объектов офисной недвижимости крупные предложения более 501 кв.м дешевле объектов площадью менее 50 кв.м (в среднем 42,9 тыс. руб./кв.м и 54,7 тыс. руб./кв.м соответственно).



**Рисунок 7.24** Динамика среднего значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2021-2022 гг., руб./кв.м

Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,8%-14% и в среднем составляет 10%<sup>1</sup>.

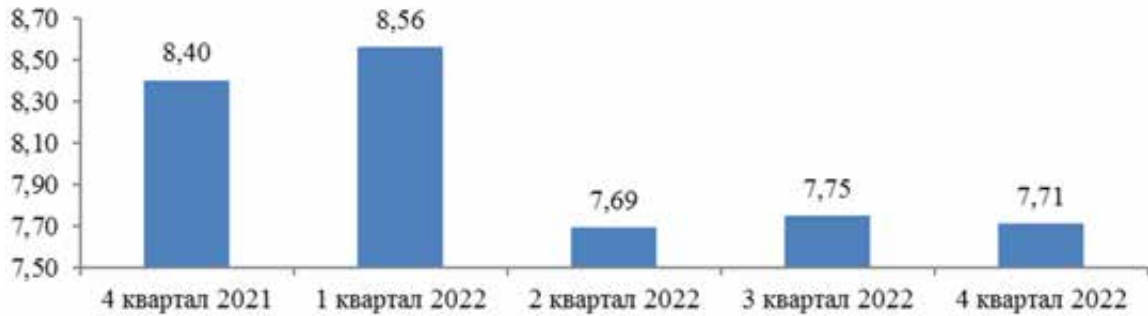
К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость **офисной недвижимости г. Самара**, относятся:

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

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2021.

### 7.3.9 Текущая доходность офисной недвижимости г. Самара

В среднем для офисных площадей ставка капитализации по г. Самара на 4 квартал 2022 года установилась на уровне 7,71%.



**Рисунок 7.25 Средние ставки капитализации объектов офисной недвижимости г. Самара, 2021-2022 гг., %**

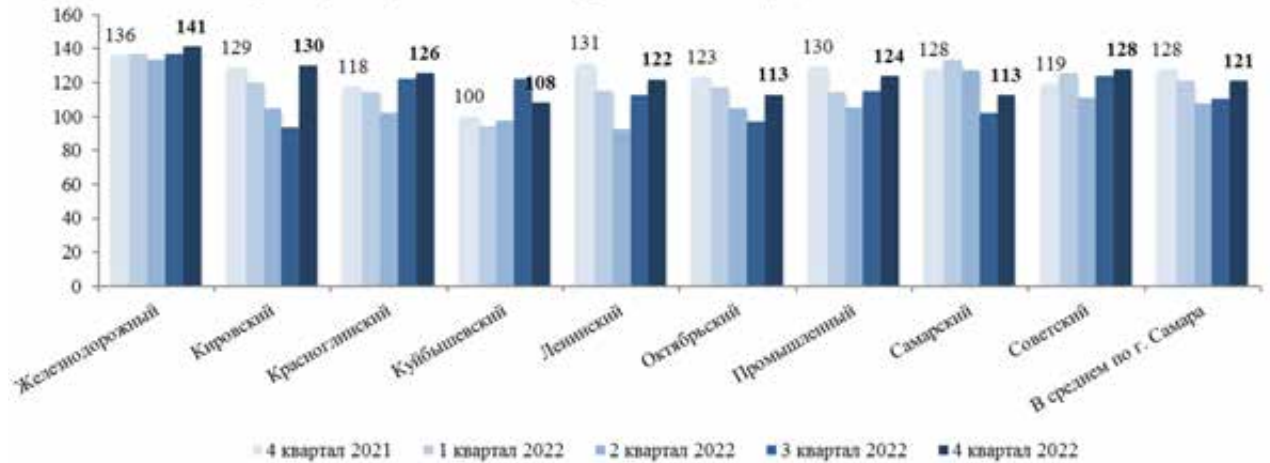
По административным районам г. Самара средняя величина ставки капитализации офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года находится в диапазоне от 7,06% до 8,64%.

**Таблица 7.7 Ставка капитализации объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2022 г.**

| Административный район г. Самара | Средняя величина ставки капитализации, % |
|----------------------------------|--|
| Железнодорожный                  | 7,06                                     |
| Кировский                        | 8,63                                     |
| Красноглинский                   | 8,64                                     |
| Куйбышевский                     | 6,69                                     |
| Ленинский                        | 7,27                                     |
| Октябрьский                      | 8,61                                     |
| Промышленный                     | 7,66                                     |
| Самарский                        | 7,38                                     |
| Советский                        | 8,34                                     |
| В целом по г. Самара             | 7,71                                     |

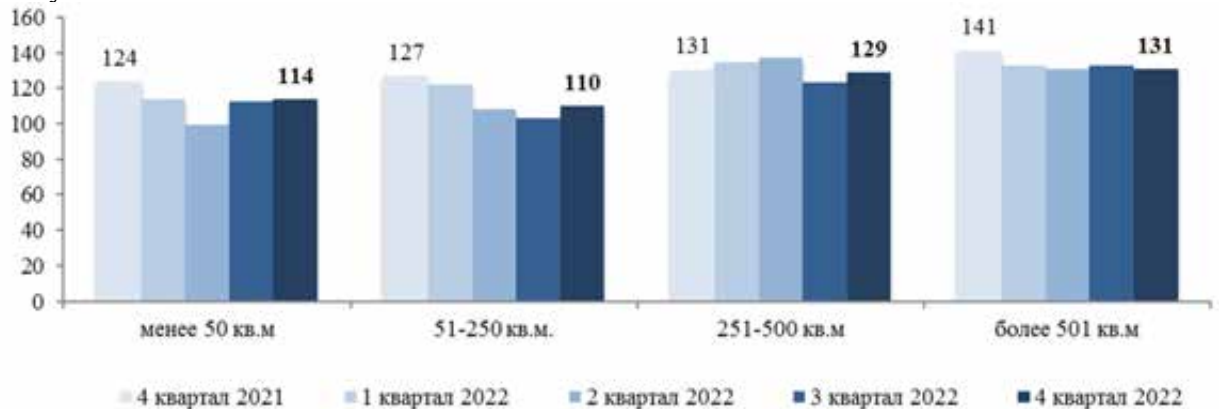
### 7.3.10 Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2022 года составляет 121 сут. Максимальный срок экспозиции в 4 квартале 2022 года установлен в Железнодорожном районе – 141 сут. Минимальный срок экспозиции у объектов офисной недвижимости в аренду в Куйбышевском районе (108 сут.).



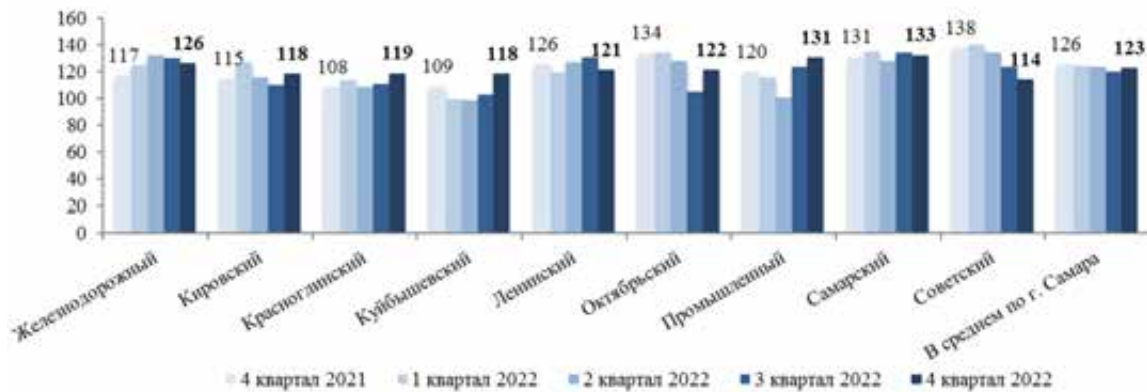
**Рисунок 7.26 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2021-2022 гг., сут.**

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются объекты офисной недвижимости площадью от 51 до 250 кв.м. Средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2022 года составляет 110 сут. Наибольшая экспозиция у объектов с площадью более 501 кв.м – 131 сут.



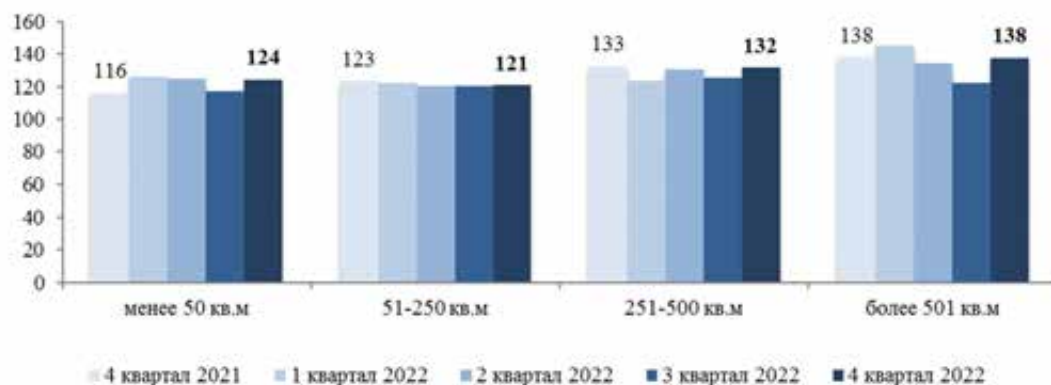
**Рисунок 7.27 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2021-2022 гг., сут.**

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2022 года составляет 123 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Самарском районах (в среднем 133 сут.), а минимальное среднее значение – в Советском районе (114 сут.).



**Рисунок 7.28 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2021-2022 гг., сут.**

В сегменте продажи наибольшим спросом пользуются небольшие объекты офисной недвижимости. Средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2022 года составляет 121 сут. Наибольшая экспозиция у крупных объектов площадью более 501 кв.м – 138 сут.



**Рисунок 7.29 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2021-2022 гг., сут.**

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

#### СЕГМЕНТ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

- В 4 квартале 2022 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 41% и 35% соответственно). В экспозиции сегмента офисных центров класса А в 2021 г. появились предложения в офисной части ДЦ «Монте Роза» (28787 кв.м).
- В 4 квартале 2022 года средняя доля вакантных площадей по городу Самара составила 11,0% — это порядка 51,06 тыс. кв.м.
- В 4 квартале 2022 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем –944 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С – в среднем 510 руб./кв.м/мес.

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

- По состоянию на 4 квартал 2022 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 22% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).
- Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду в 4 квартале 2022 года составил около 138,2 тыс. кв.м.
- В структуре предложений офисных объектов г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (51%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 5%.
- Снижение арендной ставки (-14,2%) на рынке офисной недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки по городу. И в конце года средняя цена вышла на докризисный уровень 2013 года.
- Средняя арендная ставка на объекты офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года составила 538 руб./кв.м/мес., что на 4,3% выше, чем в 4 квартале 2021 года и на 0,2% выше, чем в 3 квартале 2022 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2022 года составляет 121 сут.
- По состоянию на 4 квартал 2022 года в сегменте продажи объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 35% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.
- Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу в 4 квартале 2022 года составил около 55,9 тыс. кв.м.
- В 4 квартале 2022 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв м. до 250 кв.м (63%).
- Как и в сегменте аренды сегмент продажи офисной недвижимости показывал снижение цены предложения (-6,3%) на рынке Самары с 2015 по 2017 год. Однако с начала 2021 года отмечается небольшое снижение цены предложения. И в начале года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.
- Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 4 квартал 2022 года составил 51,6 тыс. руб./кв.м., что на 0,6% выше, чем в 4 квартале 2021 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2022 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2022 года составляет 123 сут.
- В среднем для офисных площадей ставка капитализации по г. Самара на 4 квартал 2022 года установилась на уровне 7,71%.

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

### 7.3.12 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года (информационно)

## АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРЫ: ИТОГИ I КВАРТАЛА 2022 ГОДА



Самара<sup>1</sup> (с 27 января 1935 года по 25 января 1991 года – Куйбышев) – город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы. Город трудовой доблести.

Население – **1 136 709** чел. (2022), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше **2,7** млн человек.

Расположен на левом 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. Помимо этого, на территории Самары расположены крупные предприятия машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних промышленных предприятий.

#### >>>> ГОРОД САМАРА РАЗДЕЛЁН НА ДЕВЯТЬ ВНУТРИГОРОДСКИХ РАЙОНОВ (В СКОБКАХ УКАЗАНО ЧИСЛО ЖИТЕЛЕЙ):

- Куйбышевский район (89 292); образован 10 августа 1943 года.
- Самарский район (29 958); образован 7 августа 1956 года.
- Ленинский район (60 365); основан в 1918 году, а сегодняшнее название получил в 1933 году.
- Железнодорожный район (88 426); образован 11 декабря 1970 года.
- Октябрьский район (117 824); образован в 26 августа 1939 г – тогда он назывался Сталинским. Современное название район получил в январе 1962 года.

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Самара>



- Промышленный район (269 659); образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (222 498); образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Красноглинский район (100 252); образован 22 февраля 1952 года.

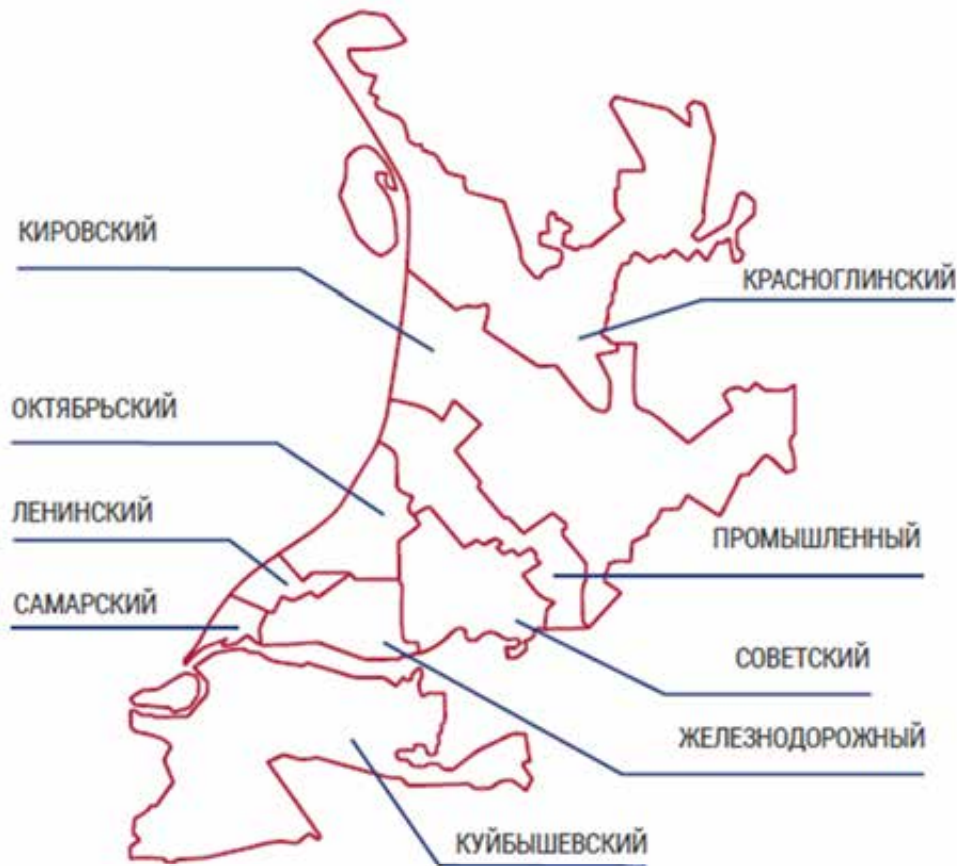


Рисунок 1. Административно-территориальное деление г. Самары

Анализ рынка коммерческой недвижимости был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости.

## КОЛИЧЕСТВО ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ И АРЕНДЕ В 1-ОМ КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА

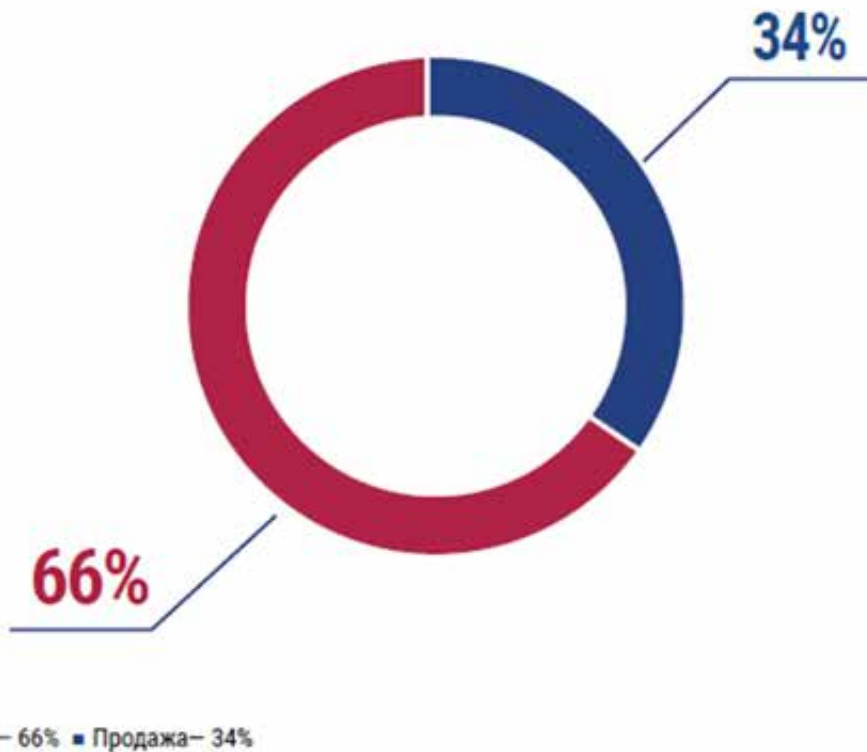


Рисунок 2. Распределение количества заявленных предложений по продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

Далее приведено распределение количества заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости города Самары по типу недвижимости в 1-ом квартале 2022 года.

## КОЛИЧЕСТВО ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ В 1-ОМ КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА



- Офисная недвижимость ■ Торговая недвижимость ■ Производственная недвижимость
- Складская недвижимость ■ Помещения свободного назначения

Рисунок 3. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Самары говорит о том, что в городе отсутствует дефицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначений. В 1-ом квартале 2022 года, в городе предложено к реализации более 400 объектов офисной, торговой недвижимости и недвижимости свободного назначения, а также более 90 объектов производственно-складской недвижимости.

Больше всего предлагается к реализации недвижимость торгового назначения – 33%, на втором месте офисная недвижимость – 31%, далее следует недвижимость свободного назначения 24%, производственная и складская недвижимость по 6%.

## КОЛИЧЕСТВО ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ В 1-ОМ КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА

Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости города Самары по назначению недвижимости в 1-ом квартале 2022 года, выглядит следующим образом:



- Офисная недвижимость ■ Торговая недвижимость ■ Производственная недвижимость
- Складская недвижимость ■ Помещения свободного назначения

Рисунок 3. Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет недвижимость торгового назначения – 38%, на втором месте офисная недвижимость – 32%, далее следуют недвижимость свободного назначения – 16%, складская 9% и производственная 5%.

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, город Самара был разделен на 9 зон – в зависимости от района города.

## СРЕДНИЕ СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САМАРЕ

Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Самары по всем зонам, на 1-й квартал 2022 года, представлены в таблице ниже:

| Округ населенного пункта | Офис                |                           | Помещение свободного назначения |                           | Торговая            |                           |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
|                          | Продажа             | Аренда                    | Продажа                         | Аренда                    | Продажа             | Аренда                    |
|                          | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> в год | руб./м <sup>2</sup>             | руб./м <sup>2</sup> в год | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> в год |
| Куйбышевский район       | 51 571              | 5 000                     | 42 175                          | 7 715                     | 83 784              | 9 112                     |
| Самарский район          | 56 075              | 6 000                     | 49 967                          | 8 410                     | 65 000              | 9 524                     |
| Ленинский район          | 72 255              | 6 818                     | 57 541                          | 7 200                     | 65 000              | 8 269                     |
| Железнодорожный район    | 49 976              | 6 000                     | 55 869                          | 5 430                     | 60 508              | 8 572                     |
| Октябрьский район        | 52 804              | 7 173                     | 65 309                          | 7 680                     | 74 874              | 9 423                     |
| Советский район          | 37 985              | 5 974                     | 38 462                          | 6 750                     | 80 446              | 8 654                     |
| Промышленный район       | 53 681              | 6 240                     | 46 250                          | 6 600                     | 53 575              | 8 843                     |
| Кировский район          | 42 752              | 5 941                     | 45 091                          | 6 000                     | 55 297              | 7 827                     |
| Красноглинский район     | 47 813              | 6 000                     | 22 995                          | 7 637                     | 73 969              | 10 800                    |

| Район населенного пункта | Производственная    |                           | Складская           |                           |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
|                          | Продажа             | Аренда                    | Продажа             | Аренда                    |
|                          | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> в год | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> в год |
| Куйбышевский район       | 10 715              | 2 518                     | 9 139               | 1 440                     |
| Самарский район          | 16 250              | 4 748                     | 39 146              | 3 162                     |

|                       | Продажа             | Аренда                    | Продажа             | Аренда                    |
|-----------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
|                       | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> в год | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> в год |
| Ленинский район       | 45 541              | 4 354                     | 48 678              | 3 921                     |
| Железнодорожный район | 24 507              | 4 200                     | 32 179              | 3 240                     |
| Октябрьский район     | 54 266              | 9 343                     | 23 600              | 4 200                     |
| Советский район       | 20 216              | 2 610                     | 20 934              | 2 400                     |
| Промышленный район    | 20 130              | 3 442                     | 36 111              | 3 900                     |
| Кировский район       | 12 233              | 3 600                     | 19 096              | 2 670                     |
| Красноглинский район  | 15 215              | 3 307                     | 15 831              | 6 127                     |

Таблица 1. Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости в городе Самаре, 1-й квартал 2022 года

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – **72 255** рублей, наименьшая в Советском районе – **37 985** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **7 173** рубля в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **5 000** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> недвижимости свободного назначения в Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – **65 309** рублей, наименьшая в Красноглинском районе – **22 995** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Самарском районе и составила **8 410** рублей в год, наименьшая в Железнодорожном районе – **5 430** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Куйбышевском районе – **83 784** рубля, наименьшая в Промышленном районе – **53 575** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красноглинском районе – **10 800** рублей в год, наименьшая в Кировском районе – **7 827** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> производственной недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – **54 266** рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – **10 715** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> производственной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском районе – **9 343** рубля в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **2 518** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – **48 678** рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – **9 139** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красноглинском районе – **6 127** рублей в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **1 440** рублей в год.

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости по районам города Самары, в 1-ом квартале 2022 года, представлены в таблице ниже:

| Район населенного пункта | Офис                |                     |                           |                           | Помещение свободного назначения |                     |                           |                           |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
|                          | Продажа             |                     | Аренда                    |                           | Продажа                         |                     | Аренда                    |                           |
|                          | Min                 | Max                 | Min                       | Max                       | Min                             | Max                 | Min                       | Max                       |
|                          | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> в год | руб./м <sup>2</sup> в год | руб./м <sup>2</sup>             | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> в год | руб./м <sup>2</sup> в год |
| Куйбышевский район       | 11 294              | 83 784              | 1 200                     | 11 256                    | 9 056                           | 83 108              | 2 400                     | 12 000                    |
| Самарский район          | 13 187              | 167 910             | 1 705                     | 18 900                    | 8 865                           | 146 552             | 1 705                     | 29 334                    |
| Ленинский район          | 18 333              | 158 000             | 2 760                     | 21 518                    | 9 766                           | 150 000             | 1 440                     | 22 154                    |
| Железнодорожный район    | 14 127              | 130 112             | 2 863                     | 12 858                    | 7 028                           | 128 846             | 1 680                     | 18 014                    |
| Октябрьский район        | 20 000              | 150 565             | 2 400                     | 29 600                    | 19 707                          | 150 565             | 1 200                     | 21 600                    |
| Советский район          | 8 672               | 100 386             | 1 476                     | 15 000                    | 8 661                           | 229 709             | 1 440                     | 36 000                    |
| Промышленный район       | 8 249               | 129 121             | 2 400                     | 15 467                    | 7 000                           | 129 121             | 1 720                     | 33 334                    |
| Кировский район          | 12 800              | 80 000              | 1 200                     | 15 334                    | 3 700                           | 155 029             | 1 200                     | 15 334                    |
| Красноглинский район     | 15 831              | 159 091             | 2 400                     | 12 000                    | 4 643                           | 173 846             | 1 627                     | 60 000                    |

| Район населенного пункта | Торговая            |                     |                              |                              | Производственная    |                     |                              |                              |
|--------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|
|                          | Продажа             |                     | Аренда                       |                              | Продажа             |                     | Аренда                       |                              |
|                          | Min                 | Max                 | Min                          | Max                          | Min                 | Max                 | Min                          | Max                          |
|                          | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup><br>в год | руб./м <sup>2</sup><br>в год | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup><br>в год | руб./м <sup>2</sup><br>в год |
| Куйбышевский район       | 24 316              | 188 889             | 3 480                        | 24 000                       | 4 042               | 39 900              | 1 617                        | 4 200                        |
| Самарский район          | 13 187              | 162 443             | 1 705                        | 36 000                       | 12 759              | 42 105              | 960                          | 10 213                       |
| Ленинский район          | 11 398              | 174 825             | 2 625                        | 24 000                       | 30 341              | 70 548              | 2 760                        | 5 429                        |
| Железнодорожный район    | 7 692               | 208 333             | 2 131                        | 60 000                       | 7 692               | 79 800              | 2 400                        | 5 794                        |
| Октябрьский район        | 10 000              | 383 142             | 2 334                        | 28 800                       | 27 316              | 92 593              | 4 560                        | 14 400                       |
| Советский район          | 6 667               | 237 366             | 1 957                        | 60 000                       | 1 827               | 44 059              | 1 080                        | 10 800                       |
| Промышленный район       | 2 280               | 252 381             | 1 127                        | 33 334                       | 6 227               | 68 421              | 600                          | 8 400                        |
| Кировский район          | 8 146               | 155 029             | 2 728                        | 60 000                       | 6 000               | 51 825              | 2 304                        | 12 000                       |
| Красноглинский район     | 23 248              | 162 879             | 1 384                        | 60 000                       | 12 800              | 22 065              | 1792                         | 7200                         |

| Район населенного пункта | Складская           |                     |                              |                              |
|--------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|
|                          | Продажа             |                     | Аренда                       |                              |
|                          | Min                 | Max                 | Min                          | Max                          |
|                          | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup><br>в год | руб./м <sup>2</sup><br>в год |
| Куйбышевский район       | 4 244               | 52 083              | 880                          | 8 160                        |
| Самарский район          | 13 187              | 78 947              | 960                          | 10 213                       |
| Ленинский район          | 36 275              | 70 548              | 1 800                        | 5 429                        |
| Железнодорожный район    | 7 026               | 92 593              | 804                          | 4 800                        |
| Октябрьский район        | 15 995              | 51 056              | 2 304                        | 5 700                        |
| Советский район          | 5 132               | 57 143              | 600                          | 14 400                       |



|                      | Продажа             |                     | Аренда                    |                           |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
|                      | Min                 | Max                 | Min                       | Max                       |
|                      | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> | руб./м <sup>2</sup> в год | руб./м <sup>2</sup> в год |
| Промышленный район   | 7 000               | 68 421              | 1 200                     | 11 040                    |
| Кировский район      | 6 243               | 65 000              | 300                       | 15 334                    |
| Красноглинский район | -                   | -                   | 600                       | 11 954                    |

Таблица 2. Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости по районам города Самары, в 1-ом квартале 2022 года

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в г. Самаре в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **8 249** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Самарском районе и составила **167 910** рублей. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Куйбышевском и Кировском районе и составила **1200** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **29 600** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в г. Самаре в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Кировском районе и составила **3700** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Промышленном районе – **229 709** рублей. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском и Кировском районе и составил **1 200** рублей в год, а максимальная ставка – в Красноглинском районе и составила **60 000** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в г. Самаре в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **2 280** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **383 142** рубля. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила **1 127** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> была зафиксирована в Железнодорожном, Советском, Кировском, Красноглинском районах по **60 000** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в г. Самаре в сегменте производственной недвижимости была зафиксирована в Советском районе и составила **1 827** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **92 593** рубля. Минимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> производственной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила **600** рублей в год, а максимальная ставка – в Октябрьском районе и составила **14 400** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м<sup>2</sup> в г. Самаре в сегменте складской недвижимости была зафиксирована в Куйбышевском районе и составила **4 244** рубля, максимальная стоимость зафиксирована в Железнодорожном районе – **92 593** рубля. Минимальная и максимальная ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Кировском районе – **300** рублей в год и **15 334** рубля в год.

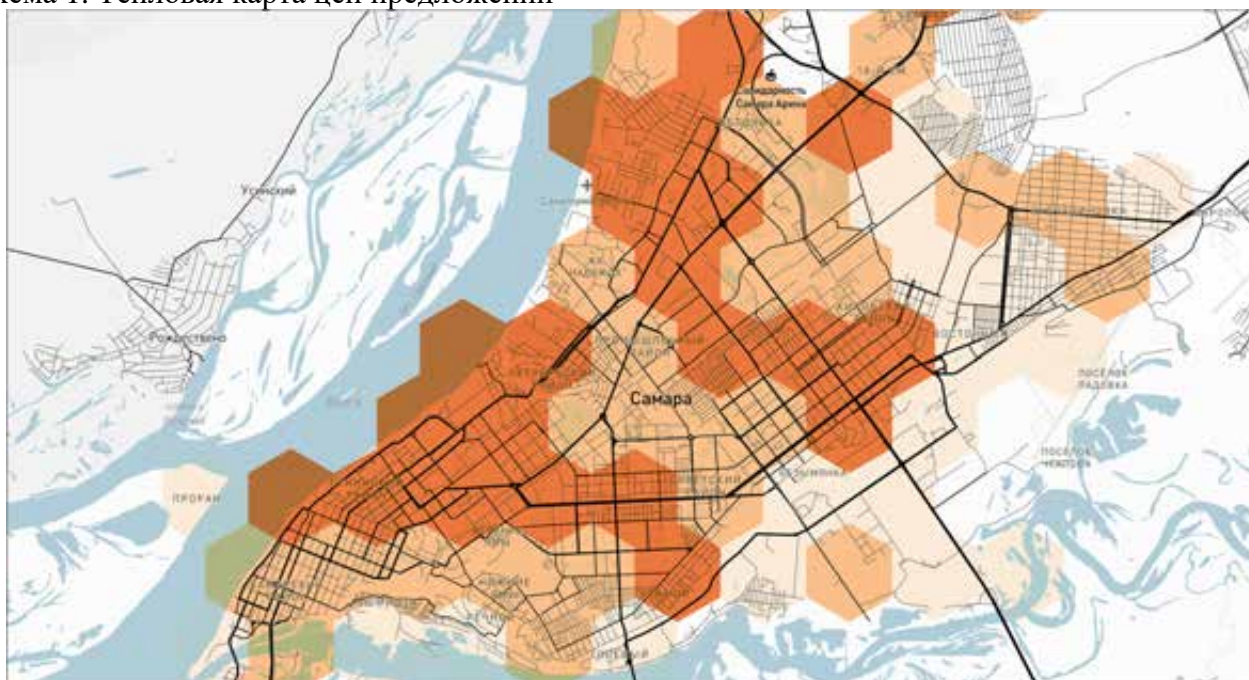
Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/>

### 7.3.13 Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Самара, апрель-май 2024

#### ПРОДАЖА

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 44 200 руб. за 1 кв.м, от 44 200 до 70 800 руб. за 1 кв.м и свыше 70 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



В таблице 1 указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Самары в период апрель 2024 - май 2024 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения. Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 28 700 до 198 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 93 800 руб., а среднее 96 000 руб. за 1 кв.м с НДС. Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 19 800 руб. до 150 200 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 70 600 руб., среднее значение предложений 73 900 руб. за 1 кв.м с НДС. Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Самары составил от 15 000 руб. до 168 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 66 100 руб., а среднее значение находится на уровне 73 300 руб. за 1 кв.м с НДС. Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 6 900 руб., максимальной 57 700 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 22 100 руб., а средняя цена предложения 25 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

| Категория  | Минимум | 25 перцентиль | Медиана | Среднее | 75 перцентиль | Максимум |
|------------|---------|---------------|---------|---------|---------------|----------|
| Торговые   | 28 700  | 61 500        | 93 800  | 96 000  | 127 800       | 198 800  |
| Офисные    | 19 800  | 51 700        | 70 600  | 73 900  | 93 800        | 150 200  |
| ПСН        | 15 000  | 41 600        | 66 100  | 73 300  | 100 000       | 168 000  |
| Пром/склад | 6 900   | 14 400        | 22 100  | 25 300  | 33 000        | 57 700   |

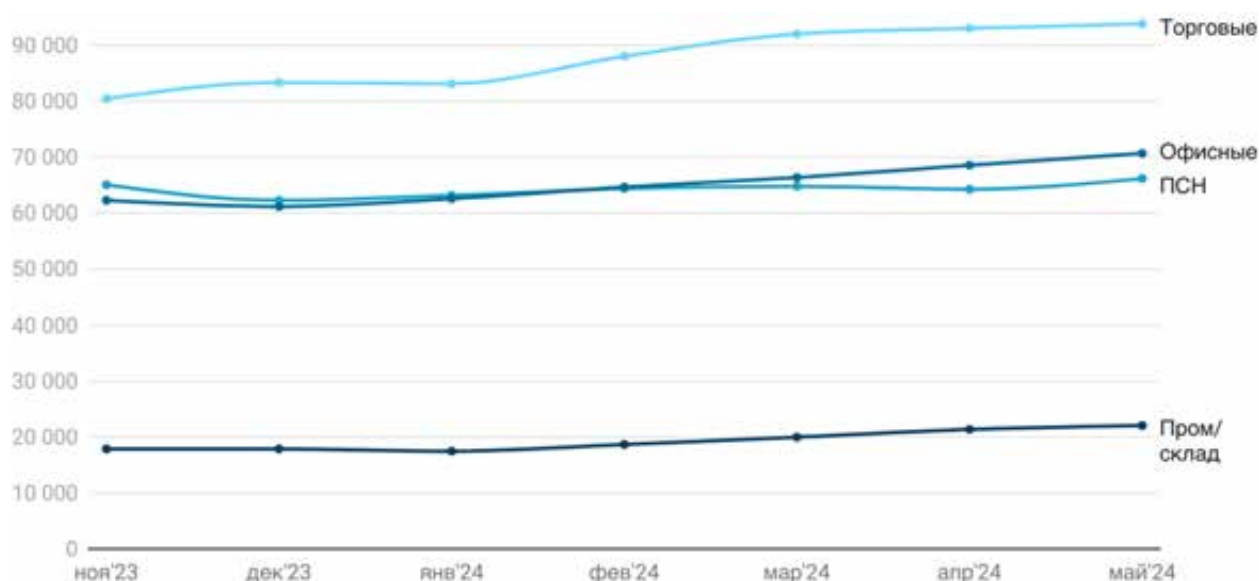
В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Самары зафиксирован в Красноглинском районе, медиана составила 134 400 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Железнодорожном районе, медиана цен находится на уровне 75 000 руб./кв.м с учетом НДС. По стоимости офисов города Самары лидирует Кировский район, медиана цены предложения в период апрель 2024 - май 2024 составила 87 700 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Куйбышевском районе города, медианное значение цены там составляет 31 400 руб./кв.м с учетом НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Куйбышевском районе с медианной ценой предложения 120 000 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Красноглинском районе, медиана находится на уровне 46 000 руб./кв.м с учетом НДС. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Красноглинском районе, медиана цены предложения на уровне 31 200 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 17 900 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Советском районе города.

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

| Район           | Торговые | Офисные | ПСН     | Пром/склад |
|-----------------|----------|---------|---------|------------|
| Железнодорожный | 75 000   | 76 000  | 55 000  | 19 000     |
| Кировский       | 95 100   | 87 700  | 57 300  | 22 300     |
| Красноглинский  | 134 400  | 48 600  | 46 000  | 31 200     |
| Куйбышевский    | 110 000  | 31 400  | 120 000 | 26 000     |
| Ленинский       | 99 900   | 83 100  | 71 900  | 29 500     |
| Октябрьский     | 100 000  | 69 800  | 71 000  | 21 900     |
| Промышленный    | 88 600   | 72 200  | 78 900  | 25 000     |
| Самарский       | 86 100   | 70 000  | 62 700  | 20 300     |
| Советский       | 92 400   | 59 300  | 59 100  | 17 900     |

На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Самары за прошедшие месяцы. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 80 400 до 93 800 руб./кв.м, с усредненным значением 87 657 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 61 100 до 70 600 руб./кв.м, со средним уровнем 65 114 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 62 200 до 66 100 руб./кв.м, усредненное значение составило 64 228 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 17 500 до 22 100 руб./кв.м, со средней величиной 19 357 руб./кв.м.

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



На рис.2 изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 30 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 30 000 - 40 000, помещения свободного назначения в диапазоне 30 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 10 000 - 20 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

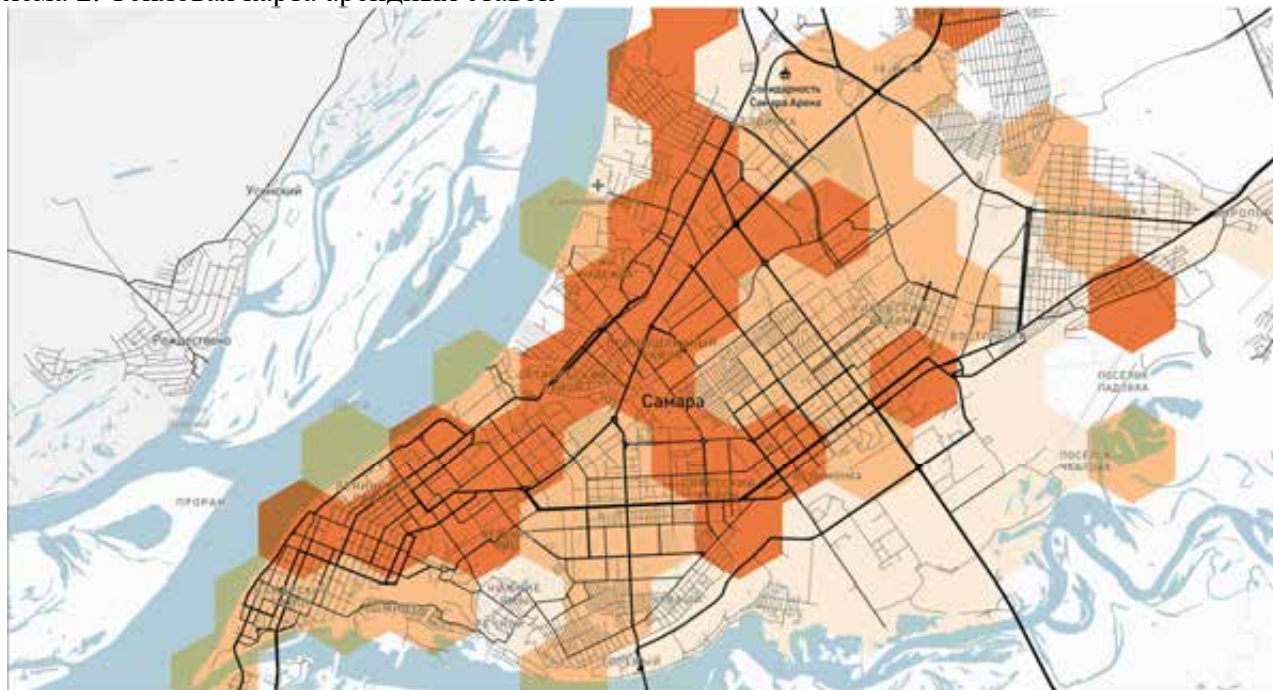
Рис. 2. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %



## АРЕНДА

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 5 000 руб. за 1 кв.м/год, от 5 000 до 7 100 руб. за 1 кв.м/год и свыше 7 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



В таблице 3 приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Самары в период апрель 2024 - май 2024 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде. Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 700 до 26 700 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 9 800 руб., а среднее значение 10 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 2 600 руб. до 13 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 6 500 руб., среднее значение составило 6 800 руб. за 1 кв.м в год без НДС. Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 1 800 руб. до 17 300 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 7 100 руб., а среднее значение составило 7 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 500 руб., максимальной 9 500 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 3 000 руб., средняя ставка аренды 3 500 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

| Категория  | Минимум | 25 перцентиль | Медиана | Среднее | 75 перцентиль | Максимум |
|------------|---------|---------------|---------|---------|---------------|----------|
| Торговые   | 3 700   | 7 100         | 9 800   | 10 300  | 12 500        | 26 700   |
| Офисные    | 2 600   | 5 000         | 6 500   | 6 800   | 8 200         | 13 900   |
| ПСН        | 1 800   | 5 000         | 7 100   | 7 400   | 9 700         | 17 300   |
| Пром/склад | 500     | 2 100         | 3 000   | 3 500   | 4 400         | 9 500    |

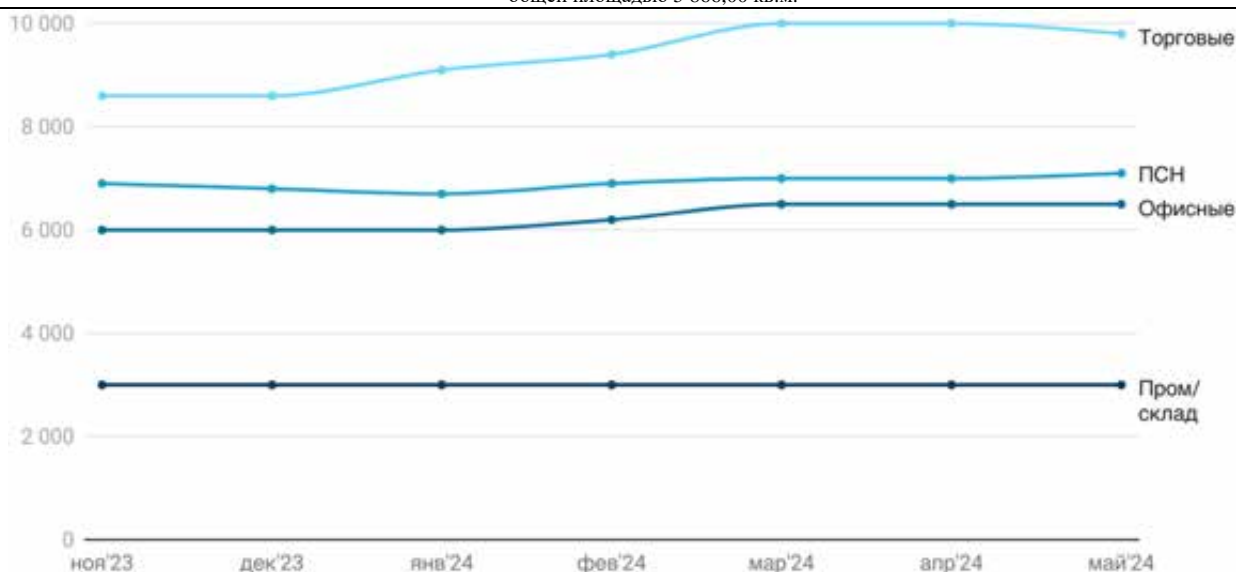
В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Красноглинском районе, медианное значение составило 11 445 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Кировском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 500 руб./кв.м/год без учета НДС. По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Ленинский район, медианный уровень ставки в период апрель 2024 - май 2024 составил 7 142 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Куйбышевском районе города, медиана ставок там составляет 4 658 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Куйбышевском районе с медианной ставкой аренды 8 900 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Советском районе, медиана составила 5 495 руб./кв.м/год без НДС. Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Красноглинском районе, медианное значение находилось на уровне 7 760 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 2 400 руб./кв.м/год без НДС расположены в Куйбышевском районе города.

Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

| Район           | Торговые | Офисные | ПСН   | Пром/склад |
|-----------------|----------|---------|-------|------------|
| Железнодорожный | 9 760    | 6 034   | 6 592 | 4 395      |
| Кировский       | 7 500    | 5 565   | 6 583 | 3 300      |
| Красноглинский  | 11 445   | 7 000   | 8 670 | 7 760      |
| Куйбышевский    | 10 000   | 4 658   | 8 900 | 2 400      |
| Ленинский       | 10 000   | 7 142   | 7 800 | 4 070      |
| Октябрьский     | 10 110   | 7 000   | 7 815 | 4 200      |
| Промышленный    | 9 448    | 6 500   | 7 000 | 2 558      |
| Самарский       | 8 890    | 6 000   | 7 385 | -          |
| Советский       | 10 795   | 5 000   | 5 495 | 2 805      |

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 8 600 до 10 000 руб./кв.м/год, с усредненным значением 9 357 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 6 000 до 6 500 руб./кв.м/год, со средним уровнем 6 242 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 6 700 до 7 100 руб./кв.м/год, средний уровень составил 6 914 руб./кв.м/год. Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) объектов промышленно-складского назначения в течение полугода находилась на уровне 3 000 руб./кв.м/год.

Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 6 000 - 8 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 6 000 - 8 000, помещения свободного назначения в диапазоне 4 000 - 6 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 2 000 - 4 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам запрашиваемых ставок аренды за 1 кв.м, %

|               | Торговые | Офисные | ПСН   | Пром/склад |
|---------------|----------|---------|-------|------------|
| 0-2 000       | 0        | 0       | 0,47  | 29,07      |
| 2 000-4 000   | 1,63     | 11,36   | 17,88 | 41,34      |
| 4 000-6 000   | 20,1     | 23,89   | 24,32 | 15,62      |
| 6 000-8 000   | 24,55    | 34,31   | 23,42 | 13,79      |
| 8 000-10 000  | 21,36    | 15,85   | 16,12 | 0,19       |
| 10 000-12 000 | 16,41    | 6,69    | 9,96  | 0          |
| 12 000-14 000 | 7,52     | 7,9     | 5,11  | 0          |
| 14 000-16 000 | 3,18     | 0       | 2,38  | 0          |
| 16 000-18 000 | 1,27     | 0       | 0,35  | 0          |
| 18 000-20 000 | 2,33     | 0       | 0     | 0          |
| 20 000-22 000 | 0,57     | 0       | 0     | 0          |
| 22 000-24 000 | 0,29     | 0       | 0     | 0          |
| 24 000-26 000 | 0,11     | 0       | 0     | 0          |
| 26 000-28 000 | 0,67     | 0       | 0     | 0          |

Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

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

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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 – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 269, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Для Высокотклассных офисов (офисы классов А, В) 5,2-12,4%.

### ***Корректировка на уторгование***

Таблица 269. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва и Московская область  | 7,7%             | 4,1%                 | 11,3% |
| 2 | Санкт-Петербург  | 3,3%             | 0,0%                 | 6,9%  |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 8,8%             | 5,2%                 | 12,4% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел.  | 6,6%             | 3,0%                 | 10,2% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел.   | 7,7%             | 4,1%                 | 11,3% |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., табл.269.

### ***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 типичны 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. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 52, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

**Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год**

Таблица 52. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные цены. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва   | 3.4%             | -1.4%                | 8.3% |
| 2 | Санкт-Петербург  | -                | -                    | -    |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 3.4%             | -1.4%                | 8.2% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел.   | 3.7%             | -1.5%                | 9.0% |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел.   | 1.6%             | -0.6%                | 3.8% |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.52.

**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 – 2023» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 33

Таблица 33. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - эксперты-оценщики. Высококласные офисы (Офисы классов А, В).

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва   | 11.8%            | 8.0%                 | 15.5% |
| 2 | Санкт-Петербург  | 11.8%            | 8.0%                 | 15.5% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 12.3%            | 8.4%                 | 16.3% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел.   | 10.5%            | 7.1%                 | 13.8% |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел.   | 11.6%            | 7.9%                 | 15.3% |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 33».

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 54, корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:

Таблица 45. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города", усредненные данные по России

| Цены          |     | Аналог |      |      |
|---------------|-----|--------|------|------|
|               |     | I      | II   | III  |
| Объект оценки | I   | 1.00   | 1.06 | 1.50 |
|               | II  | 0.94   | 1.00 | 1.41 |
|               | III | 0.67   | 0.71 | 1.00 |

Таблица 46. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города", усредненные данные по России

| Арендные ставки |     | Аналог |      |      |
|-----------------|-----|--------|------|------|
|                 |     | I      | II   | III  |
| Объект оценки   | I   | 1.00   | 1.03 | 1.36 |
|                 | II  | 0.97   | 1.00 | 1.32 |
|                 | III | 0.74   | 0.76 | 1.00 |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 45-46».

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

**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 2023, Том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А.

#### **Информация по зависимости стоимости от площади**

#### **Зависимость удельной цены/арендной ставки офисного объекта от площади, доверительный интервал**



Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Лейфера Л.А.».

#### **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 – 2023, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 191-192:

Таблица 191. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов. города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

| для офисных объектов |                                     | аналог                          |                                 |
|----------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                      |                                     | Высококласные офисы (класс А,В) | Высококласные офисы (класс А,В) |
| объект оценки        | Высококласные офисы (класс А,В)     | 1,00                            | 1,11                            |
|                      | Низкокласные офисы (класс С и ниже) | 0,90                            | 1,00                            |

Таблица 192. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов. города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

| для офисных объектов |                                     | аналог                          |                                 |
|----------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                      |                                     | Высококласные офисы (класс А,В) | Высококласные офисы (класс А,В) |
| объект оценки        | Высококласные офисы (класс А,В)     | 1,00                            | 1,09                            |
|                      | Низкокласные офисы (класс С и ниже) | 0,92                            | 1,00                            |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.191-192.

#### **Корректировка тип парковки (для офисной недвижимости)**

Фактор парковки определяет возможность хранения личного автотранспорта. Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой.

Достаточность парковочных мест – это обеспеченность парковочными местами в соответствии с потребностями клиентов или работников.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 119, корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 119. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).

| Офисные объекты |                | аналог         |           |              |
|-----------------|----------------|----------------|-----------|--------------|
|                 |                | организованная | стихийная | без парковки |
| объект оценки   | организованная | 1.00           | 1.06      | 1.07         |
|                 | стихийная      | 0.94           | 1.00      | 1.01         |
|                 | без парковки   | 0.94           | 0.99      | 1.00         |

Таблица 120. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).

| Офисные объекты |                | аналог         |           |              |
|-----------------|----------------|----------------|-----------|--------------|
|                 |                | организованная | стихийная | без парковки |
| объект оценки   | организованная | 1.00           | 1.02      | 1.06         |
|                 | стихийная      | 0.98           | 1.00      | 1.04         |
|                 | без парковки   | 0.94           | 0.96      | 1.00         |

*Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.119-120.*

Проведенный Оценщиком анализ рынка объекта оценки, а так же анализ ценообразующих факторов показал, что такие ценообразующие факторы как, «наличие отдельного входа», «доступ к объекту», в большой степени оказывают влияние на торговую недвижимость и так как объект оценки представляет собой офисные помещения, в данном отчете рассматриваться не будут.

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

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

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

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

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

| № | Адрес  | Площадь, кв.м. | Общая стоимость, руб. | Стоимость, руб. / кв.м. | Прямой источник   |
|---|--|----------------|-----------------------|-------------------------|---|
| 1 | Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Антонова-Овсеенко, 53А           | 206,10         | 12 366 000,00         | 60 000,00               | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/300114375/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/300114375/</a> |
| 2 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2            | 206,60         | 6 300 000,00          | 30 493,71               | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/272005630/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/272005630/</a> |
| 3 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Зубчаниновка, Товарная ул., 5с1 | 176,00         | 3 500 000,00          | 19 886,36               | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/300630079/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/300630079/</a> |
| 4 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9                 | 94,40          | 5 990 000,00          | 63 453,39               | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/288907560/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/288907560/</a> |
| 5 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. 6-я Радиальная, 18             | 570,00         | 22 500 000,00         | 39 473,68               | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/304962233/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/304962233/</a> |
| 6 | Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Ленинская ул., 168                   | 175,30         | 13 900 000,00         | 79 292,64               | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/298435990/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/298435990/</a> |
| 7 | Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45А   | 178,00         | 12 500 000,00         | 70 224,72               | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/300770908/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/300770908/</a> |
| 8 | Самарская область, Самара, р-н Советский, ул. Гагарина, 141                    | 521,00         | 25 000 000,00         | 47 984,64               | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/300630097/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/300630097/</a> |
| 9 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70лит2          | 242,00         | 11 000 000,00         | 45 454,55               | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/300630107/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/300630107/</a> |



|    |  |          |                |           |   |
|----|--|----------|----------------|-----------|---|
| 10 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70  | 2 064,30 | 69 000 000,00  | 33 425,37 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/277188907/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/277188907/</a>   |
| 11 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., литДк65 | 2 056,90 | 150 000 000,00 | 72 925,28 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/275303039/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/275303039/</a>   |
| 12 | Самарская обл., Самара, Физкультурная ул., 90А                     | 551,60   | 10 888 888,00  | 19 740,55 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_551.6_m_s_arendatorom_3551124188">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_551.6_m_s_arendatorom_3551124188</a>   |
| 13 | Самарская обл., Самара, 6-я Радиальная ул., 18                     | 570,00   | 22 500 000,00  | 39 473,68 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3885075508">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3885075508</a>               |
| 14 | Самарская обл., Самара, ул. Ерошевского, 3                         | 1 500,00 | 47 000 000,00  | 31 333,33 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1500_m_4178280470">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1500_m_4178280470</a>   |
| 15 | Самарская обл., Самара, Ленинская ул., 301                         | 150,00   | 12 500 000,00  | 83 333,33 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_150_m_1281066319">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_150_m_1281066319</a>                 |
| 16 | Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 21                     | 486,00   | 24 300 000,00  | 50 000,00 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_486_m_3820887433">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_486_m_3820887433</a>                                   |
| 17 | Самарская обл., Самара, ул. Санфириковой, 99                       | 160,00   | 3 500 000,00   | 21 875,00 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_3772241622">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_3772241622</a>   |
| 18 | Самарская обл., Самара, ул. Блюхера, 30                            | 3 046,00 | 90 000 000,00  | 29 546,95 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3046_m_3986069413">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3046_m_3986069413</a> |
| 19 | Самарская обл., Самара, Московское ш., литДк66                     | 4 200,00 | 55 000 000,00  | 13 095,24 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4200_m_3882885193">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_4200_m_3882885193</a>                                       |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

|    |   |          |                |           |   |
|----|---|----------|----------------|-----------|---|
| 20 | Самарская обл., Самара, Партизанская ул., 177А                                | 220,00   | 13 000 000,00  | 59 090,91 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_okupaemostyu_10_let_2869723487">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_okupaemostyu_10_let_2869723487</a> |
| 21 | Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 17             | 9 674,00 | 360 000 000,00 | 37 213,15 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/293735446/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/293735446/</a>   |
| 22 | Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Некрасовская ул., 82    | 320,00   | 27 000 000,00  | 84 375,00 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/299872370/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/299872370/</a>   |
| 23 | Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Галактионовская ул., 32 | 257,50   | 18 300 000,00  | 71 067,96 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/288741421/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/288741421/</a>   |
| 24 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 38                  | 1 519,00 | 140 000 000,00 | 92 165,90 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/300647938/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/300647938/</a>   |
| 25 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1                   | 574,00   | 35 000 000,00  | 60 975,61 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/296739852/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/296739852/</a>   |
| 26 | Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190                                | 402,40   | 28 168 000,00  | 70 000,00 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_402.4_m_3795104931">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_402.4_m_3795104931</a>   |
| 27 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириковой, 95лит4          | 931,19   | 50 000 000,00  | 53 694,73 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/289489761/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/289489761/</a>   |
| 28 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3                   | 1 612,00 | 110 000 000,00 | 68 238,21 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/296710081/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/296710081/</a>   |
| 29 | Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 50                                | 507,30   | 27 901 500,00  | 55 000,00 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_rayone_karavana_parkovka_3924747161">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_rayone_karavana_parkovka_3924747161</a>     |
| 30 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9                | 1 545,00 | 55 000 000,00  | 35 598,71 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/243806426/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/243806426/</a>   |
| 31 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., лит Дк65           | 2 056,90 | 150 000 000,00 | 72 925,28 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/275303039/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/275303039/</a>   |
| 32 | Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Чернореченская ул., 21        | 485,70   | 23 650 000,00  | 48 692,61 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/232819676/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/232819676/</a>   |

|    |   |          |                |           |   |
|----|---|----------|----------------|-----------|---|
| 33 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 3                   | 1 840,00 | 135 000 000,00 | 73 369,57 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/296710084/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/296710084/</a>   |
| 34 | Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Красноармейская ул., 17             | 9 674,00 | 360 000 000,00 | 37 213,15 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/293735446/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/293735446/</a>   |
| 35 | Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Некрасовская ул., 82    | 320,00   | 28 500 000,00  | 89 062,50 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/295239322/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/295239322/</a>   |
| 36 | Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, Галактионовская ул., 41 | 440,00   | 40 000 000,00  | 90 909,09 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/283940148/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/283940148/</a>   |
| 37 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70             | 2 064,30 | 69 000 000,00  | 33 425,37 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/277188911/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/277188911/</a>   |
| 38 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Корабельная ул., 5                | 3 538,00 | 300 000 000,00 | 84 793,67 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/272070248/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/272070248/</a>   |
| 39 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириной, 95лит4            | 931,19   | 45 628 312,00  | 49 000,00 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/289489761/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/289489761/</a>   |
| 40 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Санфириной, 110А              | 974,00   | 45 000 000,00  | 46 201,23 | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/284848800/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/284848800/</a>   |
| 41 | Самарская обл., Самара, ул. Осипенко, 38                                      | 507,00   | 30 000 000,00  | 59 171,60 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sovremenny_ofis_okolo_metro_alabinskaya_3509469958">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sovremenny_ofis_okolo_metro_alabinskaya_3509469958</a> |
| 42 | Самарская обл., Самара, ул. Антонова-Овсеевко, 44А                            | 508,30   | 29 862 000,00  | 58 748,77 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/tselyh_11_ofisov_v_prodazhe_508.3_m_3930125948">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/tselyh_11_ofisov_v_prodazhe_508.3_m_3930125948</a>         |
| 43 | Самарская обл., Самара, ул. Мичурина, 21Б                                     | 271,30   | 20 000 000,00  | 73 719,13 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_271.3_m_2313822614">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_271.3_m_2313822614</a>   |
| 44 | Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190                                | 402,40   | 27 300 000,00  | 67 842,94 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_402.4_m_3795104931">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_402.4_m_3795104931</a>   |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

|    |  |          |               |           |   |
|----|--|----------|---------------|-----------|---|
| 45 | Самарская обл., Самара, Московское ш., 125Б    | 353,40   | 15 000 000,00 | 42 444,82 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_354.3_m_3600214794">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_354.3_m_3600214794</a>   |
| 46 | Самарская обл., Самара, пр-т Карла Маркса, 190 | 410,00   | 27 000 000,00 | 65 853,66 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_402.4_m_3795104931">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_402.4_m_3795104931</a>   |
| 47 | Самарская обл., Самара, Московское ш., 4с9     | 1 696,10 | 67 844 000,00 | 40 000,00 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1696.1_m_3853006918">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1696.1_m_3853006918</a> |
| 48 | Самарская обл., Самара, Пионерская ул., 7      | 307,90   | 22 450 000,00 | 72 913,28 | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ploschadyu_3079_kv._m_2405616197">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ploschadyu_3079_kv._m_2405616197</a>                     |

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 19 000 руб. за один квадратный метр до 100 000 руб. за один квадратный метр для помещений офисного назначения.

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

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

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

### Процесс анализа наиболее эффективного использования



*Источник: методическая литература*

### Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

### Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

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

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

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

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

**Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки**

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

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

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



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

## 9 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### 9.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### 9.2 Общие понятия и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об

оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может

использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

### 9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

Согласно п. 1 ФСО V, 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

2. В процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

### 9.3.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котироваемыми 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. 4 ФСО V **сравнительный подход** - Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

### 9.3.2 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-Мертон 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. 11 ФСО V **доходный подход** - Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). (пункты 14 - 23 ФСО V).

#### 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, исключаящей 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

### **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.

### 9.3.3 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. 24 ФСО V **затратный подход** - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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).

## 9.4 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. Несмотря на кажущуюся возможность широкого использования, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, **Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

При анализе рынка офисных помещений и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, назначению и другим факторам на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая

вышеизложенное, ***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, ***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.***

## 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади.



## 10.1 Объекты-аналоги – помещения офисного назначения

| №, п./п. | Наименование              | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   | Аналог №5   |
|----------|---------------------------|---|---|---|---|---|
| 1        | Источник информации*      | <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>   | <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>   | <a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>   | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>   | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>   |
| 2        | Описание                  | Офисное помещение   | Офисное помещение   | Офисное помещение   | Офисное помещение   | Офисное помещение   |
| 3        | Условия прод./предл.      | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
| 4        | Дата прод./предл.         | Июль 2024   | Июль 2024   | Июль 2024   | Июль 2024   | Июль 2024   |
| 5        | Передаваемые права        | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   |
| 6        | Условия финансирования    | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| 7        | Местоположение            | Самарская обл., Самара, ул. Ерошевского, 3  | Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 21  | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9  | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. 6-я Радиальная, 18  | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2   |
| 8        | Площадь, кв.м.            | 1 500,00  | 206,00  | 1 696,10  | 570,00  | 206,60  |
| 9        | Стоимость, руб.           | 47 000 000,00   | 10 300 000,00   | 67 844 000,00   | 22 500 000,00   | 6 300 000,00  |
| 10       | Стоимость, руб./кв.м.     | 31 333,33   | 50 000,00   | 40 000,00   | 39 473,68   | 30 493,71   |
| 11       | Состояние                 | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)   | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)   | Без отделки   | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)   | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)   |
| 12       | Функциональное назначение | офисное   | офисное   | офисное   | офисное   | офисное   |
| 13       | Ссылка на источник        | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1500_m_4178280470">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1500_m_4178280470</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_s_arendatorami_i_bolshoy_parkovkoy_2398924952">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_s_arendatorami_i_bolshoy_parkovkoy_2398924952</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_1696.1_m_3853006918">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_1696.1_m_3853006918</a> | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/304962233/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/304962233/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/272005630/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/272005630/</a> |

***\*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов). По результатам проведенных телефонных интервью, земельный участок при совершении сделки освобождается от имеющихся строений.***

## 10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

### Объем передаваемых прав

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

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 269, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет 5,2-12,4% в меньшую сторону.

Таблица 269. Скидки на торг для цены продажи офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.  
 Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва и Московская область  | 7,7%             | 4,1%                 | 11,3% |
| 2 | Санкт-Петербург  | 3,3%             | 0,0%                 | 6,9%  |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 8,8%             | 5,2%                 | 12,4% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел.  | 6,6%             | 3,0%                 | 10,2% |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел.   | 7,7%             | 4,1%                 | 11,3% |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Лейфера Л.А.

В рамках данного отчета корректировка составит – 8,80% как среднее значение.

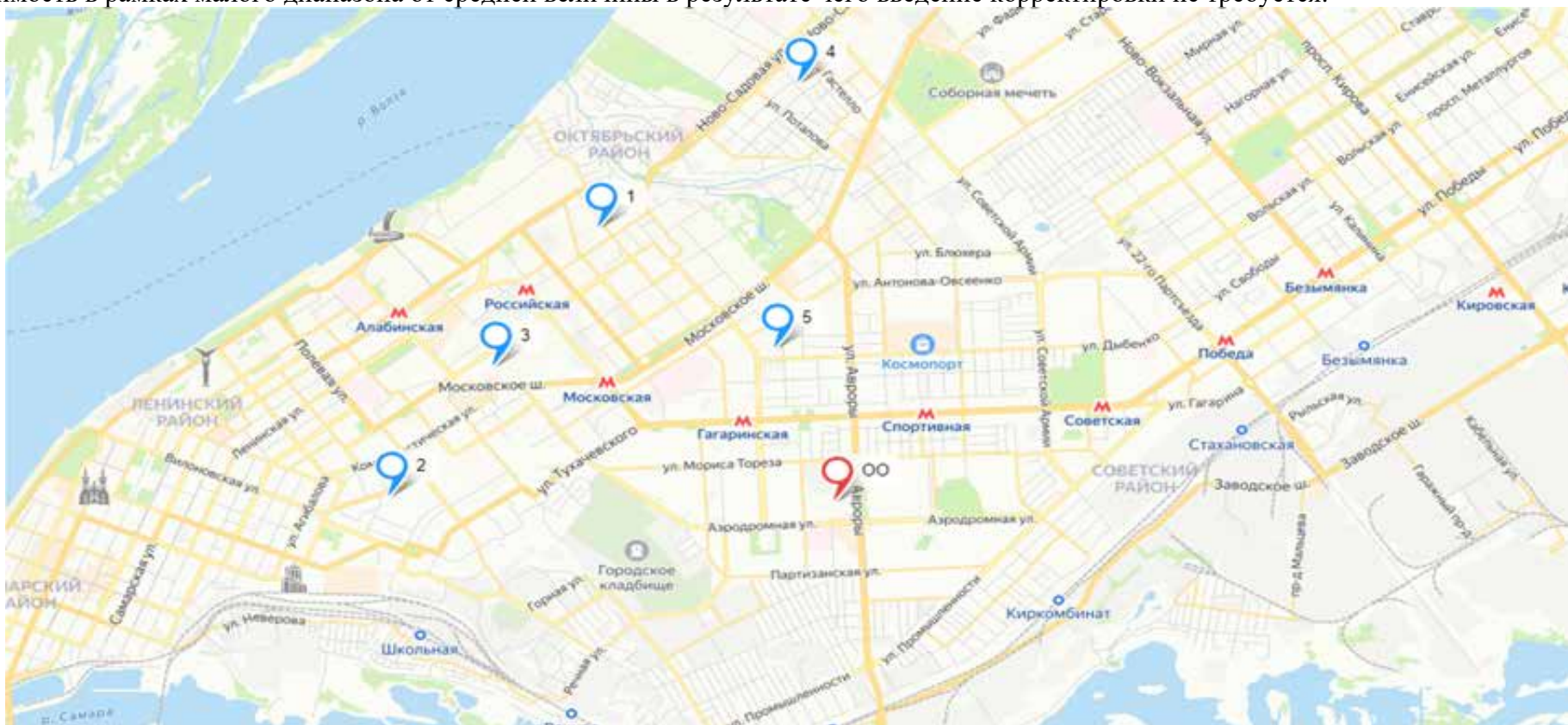
### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Июль 2024 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

### Корректировка на местоположение объекта

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

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в 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<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 78, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

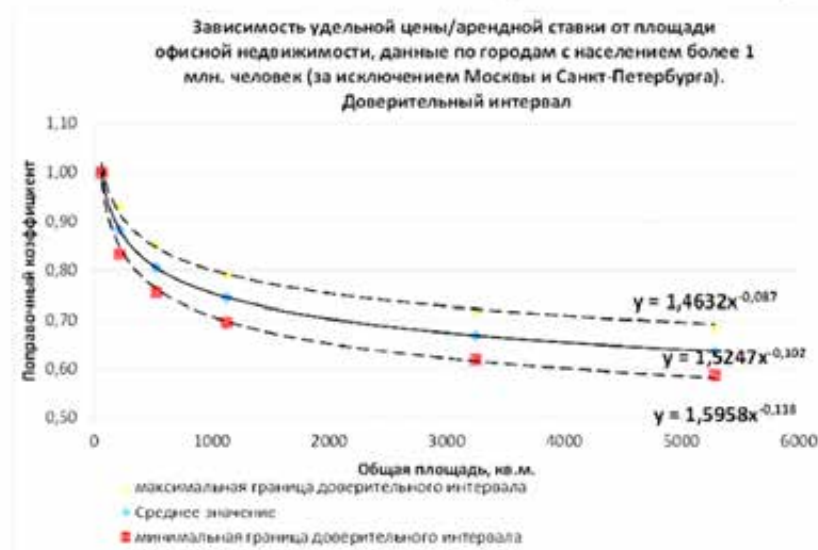


Рис. 78.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость сравнительный подход», рис.78.

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 – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 191, корректировка на класс качества здания для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 191. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов. города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

| для офисных объектов |   | аналог                                |  |
|----------------------|---|---------------------------------------|--|
|                      |   | Высококласные<br>офисы (класс<br>А,В) | Высококласн<br>ые офисы<br>(класс А,В) |
| объект<br>оценки     | Высококласны<br>е офисы (класс<br>А,В)    | 1,00                                  | 1,11                                   |
|                      | Низкокласные<br>офисы (класс С<br>и ниже) | 0,90                                  | 1,00                                   |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость сравнительный подход», табл.191.

### 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 – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 256 корректировка составляет:

Таблица 256. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

| Тип ремонта   |               | аналог      |               |        |          |         |
|---------------|---------------|-------------|---------------|--------|----------|---------|
|               |               | Без отделки | Косметический | Эконом | Стандарт | Премиум |
| объект оценки | Без отделки   | 0           | -3500         | -5900  | -7600    | -12400  |
|               | Косметический | 3500        | 0             | -2400  | -4100    | -8900   |
|               | Эконом        | 5900        | 2400          | 0      | -1700    | -6500   |
|               | Стандарт      | 7600        | 4100          | 1700   | 0        | -4800   |
|               | Премиум       | 12400       | 8900          | 6500   | 4800     | 0       |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 256

### Корректировка этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных пажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. 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 – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 157 корректировка составляет:



**Таблица 157. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г. Москва и Санкт-Петербург)**

| Этаж расположения |               | Аналог |               |               |
|-------------------|---------------|--------|---------------|---------------|
|                   |               | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь/подвал |
| Объект оценки     | 1 этаж        | 1.00   | 1.04          | 1.31          |
|                   | 2 этаж и выше | 0.96   | 1.00          | 1.26          |
|                   | цоколь/подвал | 0.76   | 0.79          | 1.00          |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 157

#### Корректировка тип парковки (для офисной недвижимости)

Фактор парковки определяет возможность хранения личного автотранспорта. Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой.

Достаточность парковочных мест – это обеспеченность парковочными местами в соответствии с потребностями клиентов или работников.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 119, корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 119. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).

| Офисные объекты |                | аналог         |           |              |
|-----------------|----------------|----------------|-----------|--------------|
|                 |                | организованная | стихийная | без парковки |
| объект оценки   | организованная | 1.00           | 1.06      | 1.07         |
|                 | стихийная      | 0.94           | 1.00      | 1.01         |
|                 | без парковки   | 0.94           | 0.99      | 1.00         |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.119.

Ввиду наличия организованной парковки у объекта оценки так и у объектов аналогов введение данной корректировки не требуется.

### 10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1066

| № | Критерии сравнения                        | Объект оценки   | Аналог 1                                   | Аналог 2                                       | Аналог 3   | Аналог 4   | Аналог 5  |
|---|---|---|--|--|--|--|---|
| 1 | Адрес местонахождения                     | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11 | Самарская обл., Самара, ул. Ерошевского, 3 | Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 21 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. 6-я Радиальная, 18 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2 |
| 2 | Цена предложения по объявлению, руб.      |   | 47 000 000                                 | 10 300 000                                     | 67 844 000   | 22 500 000   | 6 300 000   |
| 3 | Площадь объекта, кв.м                     | 2 479,60  | 1 500,00                                   | 206,00   | 1 696,10   | 570,00   | 206,60  |
| 4 | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м |   | 31 333,33                                  | 50 000,00                                      | 40 000,00  | 39 473,68  | 30 493,71   |
|   | Цена, руб./кв.м                           |   | 31 333,33                                  | 50 000,00                                      | 40 000,00  | 39 473,68  | 30 493,71   |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м               |   | 38 260,14                                  |  |  |  |   |
|   | Коэффициент вариации                      |   | 20,69%                                     |  |  |  |   |
| 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                |   | 31 333,33                                  | 50 000,00                                      | 40 000,00  | 39 473,68  | 30 493,71   |
| 7 | Условия сделки (корректировка на торг)    | цена сделки   | цена предложения                           | цена предложения                               | цена предложения   | цена предложения   | цена предложения  |
|   | Корректировка                             |   | -8,80%                                     | -8,80%   | -8,80%   | -8,80%   | -8,80%  |
|   | Корректировка ед. цены                    |   | -2 757,33                                  | -4 400,00                                      | -3 520,00  | -3 473,68  | -2 683,45   |

|           |   |   |   |  |  |  |   |
|-----------|---|---|---|--|--|--|---|
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 28 576,00                                 | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,26   |
| <b>8</b>  | <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>        | 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                            |   | 28 576,00                                 | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,26   |
| <b>9</b>  | <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b> | на дату оценки  | на дату оценки                            | на дату оценки                                 | на дату оценки   | на дату оценки   | на дату оценки  |
|           | Корректировка   |   | 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                            |   | 28 576,00                                 | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,26   |
| <b>10</b> | <b>Местоположение</b>                                 | РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры | Самарская обл., Самара, ул. Ершовского, 3 | Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 21 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. 6-я Радиальная, 18 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2 |
|           | 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                            |   | 28 576,00                                 | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,30   |
| <b>11</b> | <b>Физическое состояние</b>                           | Хорошее   | Хорошее                                   | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее   |
|           | Корректировка   |   | 0,00%                                     | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 28 576,00                                 | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,30   |
| <b>12</b> | <b>Площадь, кв.м</b>                                  | 2 479,60  | 1 500,0                                   | 206,0  | 1 696,1  | 570,0  | 206,6   |

|           |   |   |   |   |                  |   |   |
|-----------|---|---|---|---|------------------|---|---|
|           | свободный член  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247           | 1,5247  | 1,5247  |
|           | степень   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020          | -0,1020   | -0,1020   |
|           | у   | 0,6870  | 0,7231  | 0,8855  | 0,7141           | 0,7982  | 0,8852  |
|           | Корректировка   |   | <b>-4,99%</b>                                   | <b>-22,42%</b>                                  | <b>-3,79%</b>    | <b>-13,93%</b>                                  | <b>-22,39%</b>                                  |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | <b>-1 425,94</b>                                | <b>-10 223,52</b>                               | <b>-1 382,59</b> | <b>-5 014,80</b>                                | <b>-6 226,73</b>                                |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 27 150,06                                       | 35 376,48                                       | 35 097,41        | 30 985,20                                       | 21 583,57                                       |
| <b>13</b> | <b>Тип отделки</b>                                    | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Без отделки      | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) |
|           | Корректировка   |   | <b>0,00%</b>                                    | <b>0,00%</b>                                    | <b>21,65%</b>    | <b>0,00%</b>                                    | <b>0,00%</b>                                    |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                                     | <b>7 600,00</b>  | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                                     |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | <b>27 150,06</b>                                | <b>35 376,48</b>                                | <b>42 697,41</b> | <b>30 985,20</b>                                | <b>21 583,57</b>                                |
|           | Среднее значение, руб./кв.м                           |   | <b>31 558,54</b>                                |   |                  |   |   |
| <b>14</b> | <b>Коэффициент вариации</b>                           |   | <b>25,444%</b>                                  |   |                  |   |   |
| <b>15</b> | <b>Число внесенных корректировок</b>                  | 11,00   | 2   | 2   | 3                | 2   | 2   |
| <b>16</b> | <b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>    |   | <b>-4 183,3</b>                                 | <b>-14 623,5</b>                                | <b>2 697,4</b>   | <b>-8 488,5</b>                                 | <b>-8 910,1</b>                                 |
| <b>17</b> | <b>Относительная величина внесенных корректировок</b> |   | <b>-13,35%</b>                                  | <b>-29,25%</b>                                  | <b>6,74%</b>     | <b>-21,50%</b>                                  | <b>-29,22%</b>                                  |
|           |   | 1,00  | 0,182   | 0,182   | 0,273            | 0,182   | 0,182   |
|           |   | 25,64   | 5,495   | 5,495   | 3,663            | 5,495   | 5,495   |
| <b>18</b> | <b>Удельный вес</b>                                   | <b>1,00</b>                                     | <b>0,214</b>                                    | <b>0,214</b>                                    | <b>0,143</b>     | <b>0,214</b>                                    | <b>0,214</b>                                    |
| <b>19</b> | <b>Удельная стоимость</b>                             |   | <b>5 810,11</b>                                 | <b>7 570,57</b>                                 | <b>6 105,73</b>  | <b>6 630,83</b>                                 | <b>4 618,88</b>                                 |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

|           |   |                  |  |  |  |  |  |
|-----------|---|------------------|--|--|--|--|--|
| <b>20</b> | <b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b> | <b>30 736,12</b> |  |  |  |  |  |
|-----------|---|------------------|--|--|--|--|--|

### 10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1067

| № | Критерии сравнения                        | Объект оценки   | Аналог 1                                   | Аналог 2                                       | Аналог 3   | Аналог 4   | Аналог 5  |
|---|---|---|--|--|--|--|---|
| 1 | Адрес местонахождения                     | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11 | Самарская обл., Самара, ул. Ерошевского, 3 | Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 21 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. 6-я Радиальная, 18 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2 |
| 2 | Цена предложения по объявлению, руб.      |   | 47 000 000                                 | 10 300 000                                     | 67 844 000   | 22 500 000   | 6 300 000   |
| 3 | Площадь объекта, кв.м                     | 2 321,40  | 1 500,00                                   | 206,00   | 1 696,10   | 570,00   | 206,60  |
| 4 | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м |   | 31 333,33                                  | 50 000,00                                      | 40 000,00  | 39 473,68  | 30 493,71   |
|   | Цена, руб./кв.м                           |   | 31 333,33                                  | 50 000,00                                      | 40 000,00  | 39 473,68  | 30 493,71   |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м               |   | 38 260,14                                  |  |  |  |   |
|   | Коэффициент вариации                      |   | 20,69%                                     |  |  |  |   |
| 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                |   | 31 333,33                                  | 50 000,00                                      | 40 000,00  | 39 473,68  | 30 493,71   |
| 7 | Условия сделки (корректировка на торг)    | цена сделки   | цена предложения                           | цена предложения                               | цена предложения   | цена предложения   | цена предложения  |
|   | Корректировка                             |   | -8,80%                                     | -8,80%   | -8,80%   | -8,80%   | -8,80%  |
|   | Корректировка ед. цены                    |   | -2 757,33                                  | -4 400,00                                      | -3 520,00  | -3 473,68  | -2 683,45   |

|           |   |   |  |  |  |  |   |
|-----------|---|---|--|--|--|--|---|
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,26   |
| <b>8</b>  | <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>        | 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                            |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,26   |
| <b>9</b>  | <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b> | на дату оценки  | на дату оценки                             | на дату оценки                                 | на дату оценки   | на дату оценки   | на дату оценки  |
|           | Корректировка   |   | 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                            |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,26   |
| <b>10</b> | <b>Местоположение</b>                                 | РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры | Самарская обл., Самара, ул. Ерошевского, 3 | Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 21 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. 6-я Радиальная, 18 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2 |
|           | 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                            |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,30   |
| <b>11</b> | <b>Физическое состояние</b>                           | Хорошее   | Хорошее                                    | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее   |
|           | Корректировка   |   | 0,00%                                      | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00                                       | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,30   |
| <b>12</b> | <b>Площадь, кв.м</b>                                  | 2 321,40  | 1 500,0                                    | 206,0  | 1 696,1  | 570,0  | 206,6   |



|           |   |   |   |   |                  |   |   |
|-----------|---|---|---|---|------------------|---|---|
|           | свободный член  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247           | 1,5247  | 1,5247  |
|           | степень   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020          | -0,1020   | -0,1020   |
|           | у   | 0,6916  | 0,7231  | 0,8855  | 0,7141           | 0,7982  | 0,8852  |
|           | Корректировка   |   | <b>-4,36%</b>                                   | <b>-21,90%</b>                                  | <b>-3,15%</b>    | <b>-13,36%</b>                                  | <b>-21,87%</b>                                  |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | <b>-1 245,91</b>                                | <b>-9 986,40</b>                                | <b>-1 149,12</b> | <b>-4 809,60</b>                                | <b>-6 082,11</b>                                |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 27 330,09                                       | 35 613,60                                       | 35 330,88        | 31 190,40                                       | 21 728,19                                       |
| <b>13</b> | <b>Тип отделки</b>                                    | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Без отделки      | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) |
|           | Корректировка   |   | <b>0,00%</b>                                    | <b>0,00%</b>                                    | <b>21,51%</b>    | <b>0,00%</b>                                    | <b>0,00%</b>                                    |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                                     | <b>7 600,00</b>  | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                                     |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | <b>27 330,09</b>                                | <b>35 613,60</b>                                | <b>42 930,88</b> | <b>31 190,40</b>                                | <b>21 728,19</b>                                |
|           | Среднее значение, руб./кв.м                           |   | <b>31 758,63</b>                                |   |                  |   |   |
| <b>14</b> | <b>Коэффициент вариации</b>                           |   | <b>25,397%</b>                                  |   |                  |   |   |
| <b>15</b> | <b>Число внесенных корректировок</b>                  | 11,00   | 2   | 2   | 3                | 2   | 2   |
| <b>16</b> | <b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>    |   | <b>-4 003,2</b>                                 | <b>-14 386,4</b>                                | <b>2 930,9</b>   | <b>-8 283,3</b>                                 | <b>-8 765,5</b>                                 |
| <b>17</b> | <b>Относительная величина внесенных корректировок</b> |   | <b>-12,78%</b>                                  | <b>-28,77%</b>                                  | <b>7,33%</b>     | <b>-20,98%</b>                                  | <b>-28,75%</b>                                  |
|           |   | 1,00  | 0,182   | 0,182   | 0,273            | 0,182   | 0,182   |
|           |   | 25,64   | 5,495   | 5,495   | 3,663            | 5,495   | 5,495   |
| <b>18</b> | <b>Удельный вес</b>                                   | <b>1,00</b>                                     | <b>0,214</b>                                    | <b>0,214</b>                                    | <b>0,143</b>     | <b>0,214</b>                                    | <b>0,214</b>                                    |
| <b>19</b> | <b>Удельная стоимость</b>                             |   | <b>5 848,64</b>                                 | <b>7 621,31</b>                                 | <b>6 139,12</b>  | <b>6 674,75</b>                                 | <b>4 649,83</b>                                 |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

|           |   |                  |  |  |  |  |  |
|-----------|---|------------------|--|--|--|--|--|
| <b>20</b> | <b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b> | <b>30 933,65</b> |  |  |  |  |  |
|-----------|---|------------------|--|--|--|--|--|

### 10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1068

| № | Критерии сравнения                        | Объект оценки   | Аналог 1                                  | Аналог 2                                       | Аналог 3   | Аналог 4   | Аналог 5  |
|---|---|---|---|--|--|--|---|
| 1 | Адрес местонахождения                     | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11 | Самарская обл., Самара, ул. Ершовского, 3 | Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 21 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. 6-я Радиальная, 18 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2 |
| 2 | Цена предложения по объявлению, руб.      |   | 47 000 000                                | 10 300 000                                     | 67 844 000   | 22 500 000   | 6 300 000   |
| 3 | Площадь объекта, кв.м                     | 2 495,00  | 1 500,00                                  | 206,00   | 1 696,10   | 570,00   | 206,60  |
| 4 | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м |   | 31 333,33                                 | 50 000,00                                      | 40 000,00  | 39 473,68  | 30 493,71   |
|   | Цена, руб./кв.м                           |   | 31 333,33                                 | 50 000,00                                      | 40 000,00  | 39 473,68  | 30 493,71   |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м               |   | 38 260,14                                 |  |  |  |   |
|   | Коэффициент вариации                      |   | 20,69%                                    |  |  |  |   |
| 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                |   | 31 333,33                                 | 50 000,00                                      | 40 000,00  | 39 473,68  | 30 493,71   |
| 7 | Условия сделки (корректировка на торг)    | цена сделки   | цена предложения                          | цена предложения                               | цена предложения   | цена предложения   | цена предложения  |
|   | Корректировка                             |   | -8,80%                                    | -8,80%   | -8,80%   | -8,80%   | -8,80%  |
|   | Корректировка ед. цены                    |   | -2 757,33                                 | -4 400,00                                      | -3 520,00  | -3 473,68  | -2 683,45   |
|   | Скорректированная ед. цена                |   | 28 576,00                                 | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,26   |

| 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                     |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,26   |
| 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                     |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,26   |
| 10 | Местоположение                                 | РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры | Самарская обл., Самара, ул. Ерошевского, 3 | Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 21 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. 6-я Радиальная, 18 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2 |
|    | 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                     |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,30   |
| 11 | Физическое состояние                           | Хорошее   | Хорошее                                    | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее   |
|    | Корректировка                                  |   | 0,00%                                      | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   |
|    | Корректировка ед. цены                         |   | 0,00                                       | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  |
|    | Скорректированная ед. цена                     |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,30   |
| 12 | Площадь, кв.м                                  | 2 495,00  | 1 500,0                                    | 206,0  | 1 696,1  | 570,0  | 206,6   |
|    | свободный член                                 | 1,5247  | 1,5247                                     | 1,5247   | 1,5247   | 1,5247   | 1,5247  |
|    | степень  | -0,1020   | -0,1020                                    | -0,1020  | -0,1020  | -0,1020  | -0,1020   |

|           |   |   |   |   |             |   |   |
|-----------|---|---|---|---|-------------|---|---|
|           | у   | 0,6866  | 0,7231  | 0,8855  | 0,7141      | 0,7982  | 0,8852  |
|           | Корректировка   |   | -5,05%  | -22,46%   | -3,85%      | -13,98%   | -22,44%   |
|           | Корректировка ед. цены  |   | -1 443,09                                       | -10 241,76                                      | -1 404,48   | -5 032,80                                       | -6 240,63                                       |
|           | Скорректированная ед. цена                                    |   | 27 132,91                                       | 35 358,24                                       | 35 075,52   | 30 967,20                                       | 21 569,67                                       |
| <b>13</b> | <b>Тип отделки</b>  | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Без отделки | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) |
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 21,67%      | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены  |   | 0,00  | 0,00  | 7 600,00    | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                                    |   | 27 132,91                                       | 35 358,24                                       | 42 675,52   | 30 967,20                                       | 21 569,67                                       |
|           | Среднее значение, руб./кв.м                                   |   | 31 540,71                                       |   |             |   |   |
| <b>14</b> | <b>Коэффициент вариации</b>                                   |   | 25,450%   |   |             |   |   |
| <b>15</b> | <b>Число внесенных корректировок</b>                          | 11,00   | 2   | 2   | 3           | 2   | 2   |
| <b>16</b> | <b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>            |   | -4 200,4  | -14 641,8                                       | 2 675,5     | -8 506,5  | -8 924,0  |
| <b>17</b> | <b>Относительная величина внесенных корректировок</b>         |   | -13,41%   | -29,28%   | 6,69%       | -21,55%   | -29,27%   |
|           |   | 1,00  | 0,182   | 0,182   | 0,273       | 0,182   | 0,182   |
|           |   | 25,64   | 5,495   | 5,495   | 3,663       | 5,495   | 5,495   |
| <b>18</b> | <b>Удельный вес</b>   | 1,00  | 0,214   | 0,214   | 0,143       | 0,214   | 0,214   |
| <b>19</b> | <b>Удельная стоимость</b>                                     |   | 5 806,44  | 7 566,66  | 6 102,60    | 6 626,98  | 4 615,91  |
| <b>20</b> | <b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b> | 30 718,59                                       |   |   |             |   |   |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

---

#### 10.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1063

| № | Критерии сравнения                        | Объект оценки   | Аналог 1                                   | Аналог 2                                       | Аналог 3   | Аналог 4   | Аналог 5  |
|---|---|---|--|--|--|--|---|
| 1 | Адрес местонахождения                     | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11 | Самарская обл., Самара, ул. Ерошевского, 3 | Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 21 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. 6-я Радиальная, 18 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2 |
| 2 | Цена предложения по объявлению, руб.      |   | 47 000 000                                 | 10 300 000                                     | 67 844 000   | 22 500 000   | 6 300 000   |
| 3 | Площадь объекта, кв.м                     | 2 061,00  | 1 500,00                                   | 206,00   | 1 696,10   | 570,00   | 206,60  |
| 4 | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м |   | 31 333,33                                  | 50 000,00                                      | 40 000,00  | 39 473,68  | 30 493,71   |
|   | Цена, руб./кв.м                           |   | 31 333,33                                  | 50 000,00                                      | 40 000,00  | 39 473,68  | 30 493,71   |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м               |   | 38 260,14                                  |  |  |  |   |
|   | Коэффициент вариации                      |   | 20,69%                                     |  |  |  |   |
| 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                |   | 31 333,33                                  | 50 000,00                                      | 40 000,00  | 39 473,68  | 30 493,71   |
| 7 | Условия сделки (корректировка на торг)    | цена сделки   | цена предложения                           | цена предложения                               | цена предложения   | цена предложения   | цена предложения  |
|   | Корректировка                             |   | -8,80%                                     | -8,80%   | -8,80%   | -8,80%   | -8,80%  |
|   | Корректировка ед. цены                    |   | -2 757,33                                  | -4 400,00                                      | -3 520,00  | -3 473,68  | -2 683,45   |

|           |   |   |  |  |  |  |   |
|-----------|---|---|--|--|--|--|---|
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,26   |
| <b>8</b>  | <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>        | 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                            |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,26   |
| <b>9</b>  | <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b> | на дату оценки  | на дату оценки                             | на дату оценки                                 | на дату оценки   | на дату оценки   | на дату оценки  |
|           | Корректировка   |   | 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                            |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,26   |
| <b>10</b> | <b>Местоположение</b>                                 | РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры | Самарская обл., Самара, ул. Ерошевского, 3 | Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 21 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. 6-я Радиальная, 18 | Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2 |
|           | 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                            |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,30   |
| <b>11</b> | <b>Физическое состояние</b>                           | Хорошее   | Хорошее                                    | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее   |
|           | Корректировка   |   | 0,00%                                      | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00                                       | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 28 576,00                                  | 45 600,00                                      | 36 480,00  | 36 000,00  | 27 810,30   |
| <b>12</b> | <b>Площадь, кв.м</b>                                  | 2 061,00  | 1 500,0                                    | 206,0  | 1 696,1  | 570,0  | 206,6   |



|           |   |   |   |   |                  |   |   |
|-----------|---|---|---|---|------------------|---|---|
|           | свободный член  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247           | 1,5247  | 1,5247  |
|           | степень   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020          | -0,1020   | -0,1020   |
|           | у   | 0,7001  | 0,7231  | 0,8855  | 0,7141           | 0,7982  | 0,8852  |
|           | Корректировка   |   | <b>-3,18%</b>                                   | <b>-20,94%</b>                                  | <b>-1,96%</b>    | <b>-12,29%</b>                                  | <b>-20,91%</b>                                  |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | <b>-908,72</b>                                  | <b>-9 548,64</b>                                | <b>-715,01</b>   | <b>-4 424,40</b>                                | <b>-5 815,13</b>                                |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 27 667,28                                       | 36 051,36                                       | 35 764,99        | 31 575,60                                       | 21 995,17                                       |
| <b>13</b> | <b>Тип отделки</b>                                    | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Без отделки      | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) |
|           | Корректировка   |   | <b>0,00%</b>                                    | <b>0,00%</b>                                    | <b>21,25%</b>    | <b>0,00%</b>                                    | <b>0,00%</b>                                    |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                                     | <b>7 600,00</b>  | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>                                     |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | <b>27 667,28</b>                                | <b>36 051,36</b>                                | <b>43 364,99</b> | <b>31 575,60</b>                                | <b>21 995,17</b>                                |
|           | Среднее значение, руб./кв.м                           |   | <b>32 130,88</b>                                |   |                  |   |   |
| <b>14</b> | <b>Коэффициент вариации</b>                           |   | <b>25,310%</b>                                  |   |                  |   |   |
| <b>15</b> | <b>Число внесенных корректировок</b>                  | 11,00   | 2   | 2   | 3                | 2   | 2   |
| <b>16</b> | <b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>    |   | <b>-3 666,1</b>                                 | <b>-13 948,6</b>                                | <b>3 365,0</b>   | <b>-7 898,1</b>                                 | <b>-8 498,5</b>                                 |
| <b>17</b> | <b>Относительная величина внесенных корректировок</b> |   | <b>-11,70%</b>                                  | <b>-27,90%</b>                                  | <b>8,41%</b>     | <b>-20,01%</b>                                  | <b>-27,87%</b>                                  |
|           |   | 1,00  | 0,182   | 0,182   | 0,273            | 0,182   | 0,182   |
|           |   | 25,64   | 5,495   | 5,495   | 3,663            | 5,495   | 5,495   |
| <b>18</b> | <b>Удельный вес</b>                                   | <b>1,00</b>                                     | <b>0,214</b>                                    | <b>0,214</b>                                    | <b>0,143</b>     | <b>0,214</b>                                    | <b>0,214</b>                                    |
| <b>19</b> | <b>Удельная стоимость</b>                             |   | <b>5 920,80</b>                                 | <b>7 714,99</b>                                 | <b>6 201,19</b>  | <b>6 757,18</b>                                 | <b>4 706,97</b>                                 |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

|           |   |                  |  |  |  |  |  |
|-----------|---|------------------|--|--|--|--|--|
| <b>20</b> | <b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b> | <b>31 301,13</b> |  |  |  |  |  |
|-----------|---|------------------|--|--|--|--|--|

### 10.3 Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу

| № п/п | Наименование помещения                                | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки  | Общая площадь, кв.м. | Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов, руб. | Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. | Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. округленно |
|-------|---|--------------------|---|----------------------|---|---|--|
| 1     | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11 | 2 479,60             | 30 736,12   | 76 213 283,15   | 76 210 000,00  |
| 2     | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12     | 2 321,40             | 30 933,65   | 71 809 375,11   | 71 810 000,00  |
| 3     | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13  | 2 495,00             | 30 718,59   | 76 642 882,05   | 76 640 000,00  |
| 4     | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8 | 2 061,00             | 31 301,13   | 64 511 628,93   | 64 510 000,00  |

## 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Потенциальный валовый доход (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:

## 11.1 Объекты-аналоги по аренде

| №, п./п. | Наименование                        | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   | Аналог №5   |
|----------|-------------------------------------|---|---|---|---|---|
| 1        | Источник информации*                | <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>   | <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>   | <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>   | <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>   | <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>   |
| 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.                   | Июль 2024   | Июль 2024   | Июль 2024   | Июль 2024   | Июль 2024   |
| 5        | Передаваемые права                  | аренда  | аренда  | аренда  | аренда  | аренда  |
| 6        | Условия финансирования              | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| 7        | Местоположение                      | Самарская обл.,<br>Самара, Ясский пер.,<br>10А  | Самарская обл.,<br>Самара, Аэродромная<br>ул., 45А  | Самарская обл.,<br>Самара,<br>Ставропольская ул., 3   | Самарская обл.,<br>Самара, ул.<br>Санфировой, 95  | Самарская обл.,<br>Самара, Нагорная ул.,<br>6   |
| 8        | Площадь, кв.м.                      | 212,00  | 200,00  | 260,00  | 112,50  | 281,00  |
| 9        | Арендная плата,<br>руб./кв.м. в год | 6 000,00  | 6 000,00  | 4 800,00  | 9 067,00  | 5 125,00  |
| 10       | Состав арендной<br>ставки           | Базовая ставка (по<br>результатам<br>телефонного<br>интервью)   | Базовая ставка (по<br>результатам<br>телефонного<br>интервью)   | Базовая ставка (по<br>результатам<br>телефонного интервью)  | Базовая ставка (по<br>результатам<br>телефонного интервью)  | Базовая ставка (по<br>результатам<br>телефонного<br>интервью)   |
| 11       | Состояние                           | Хорошее (среднее -<br>стандартная офисная<br>отделка)   | Хорошее (среднее -<br>стандартная офисная<br>отделка)   | Хорошее (среднее -<br>стандартная офисная<br>отделка)   | Хорошее (среднее -<br>стандартная офисная<br>отделка)   | Хорошее (среднее -<br>стандартная офисная<br>отделка)   |
| 12       | Функциональное<br>назначение        | Свободное (офисное)   | Свободное (офисное)   | Свободное (офисное)   | Свободное (офисное)   | Свободное (офисное)   |
| 13       | Ссылка на источник                  | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_s_zakrytoy_parkovkoy_na_avrore_3796690022">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_s_zakrytoy_parkovkoy_na_avrore_3796690022</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_200_m_3868968934">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_200_m_3868968934</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnoy_planirovki_v_ofisnom_zdanii_3582777771">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnoy_planirovki_v_ofisnom_zdanii_3582777771</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/fis_5_kabinetov_v_geograficheskom_tsentre_goroda_3934614143">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/fis_5_kabinetov_v_geograficheskom_tsentre_goroda_3934614143</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vytyazhkoy_i_parkovkoy_2879311473">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vytyazhkoy_i_parkovkoy_2879311473</a> |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок  
общей площадью 5 866,00 кв.м.

---

***\*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).***

## 11.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

### Объем передаваемых прав

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

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 273 корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет 4,8-10,9% в меньшую сторону.

Таблица 273. Скидки на торг для арендных ставок офисной недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке.  
 Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов   | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|---|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва и Московская область   | 6.9%             | 3.8%                 | 9.9%  |
| 2 | Санкт-Петербург   | 2.9%             | 0.0%                 | 6.0%  |
| 3 | Города с численностью населения более 1 млн. чел.<br>(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 7.9%             | 4.8%                 | 10.9% |
| 4 | Города с населением 500..1000 тыс. чел.   | 5.9%             | 2.9%                 | 8.9%  |
| 5 | Города с населением до 500 тыс. чел.  | 6.9%             | 3.8%                 | 9.9%  |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость сравнительный подход».

В рамках данного Отчета поправка составит **-7,90%** как среднее значение.

### Корректировка на дату выставления на торги

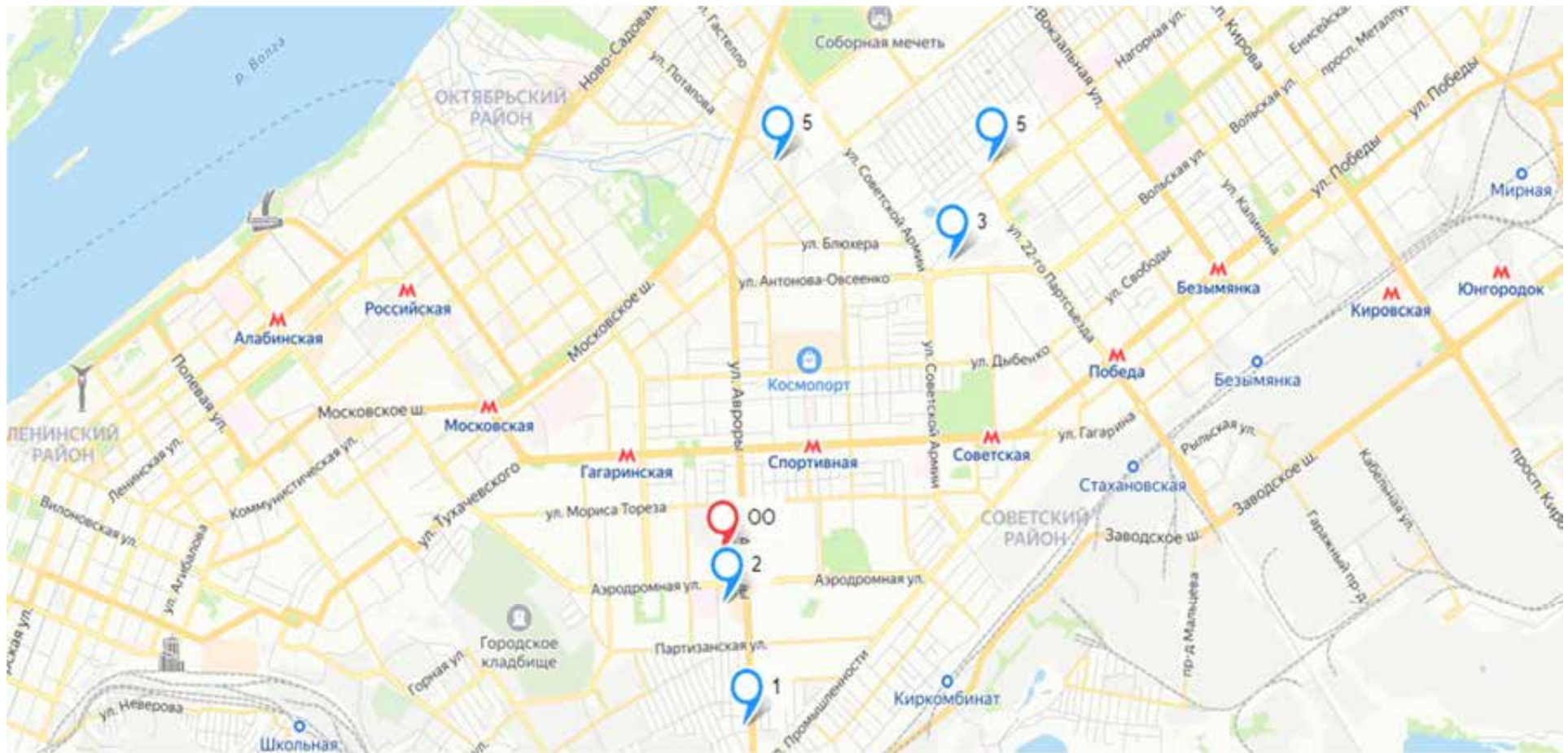
Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Июль 2024 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.



### Корректировка на местоположение объекта

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

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



### Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 78, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

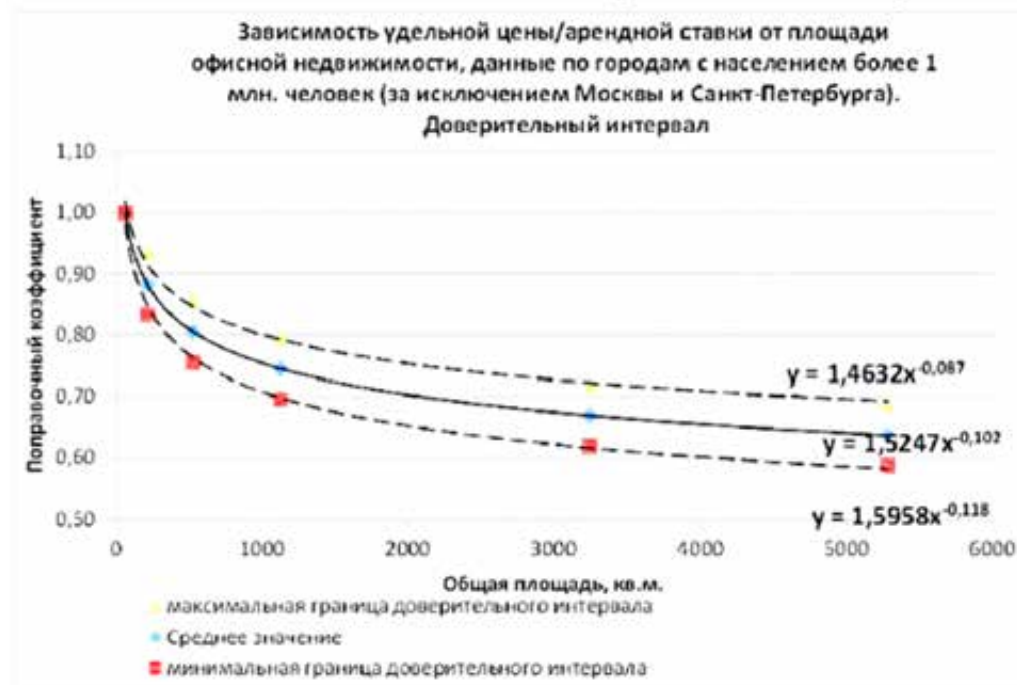


Рис. 78.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость сравнительный подход», рис.78.

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 – 2023, том , «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 192, корректировка на класс качества здания для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 192. Матрица коэффициентов - Отношение удельных арендных ставок объектов разных классов. города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

| для офисных объектов |   | аналог                                |  |
|----------------------|---|---------------------------------------|--|
|                      |   | Высококласные<br>офисы (класс<br>А,В) | Высококласн<br>ые офисы<br>(класс А,В) |
| объект<br>оценки     | Высококласны<br>е офисы (класс<br>А,В)    | 1.00                                  | 1.09                                   |
|                      | Низкокласные<br>офисы (класс С<br>и ниже) | 0.92                                  | 1.00                                   |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисн недвижимость сравнительный подход», табл.192.

### 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 – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 245 корректировка составляет:

Таблица 245. Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

| Состояния отделки объектов недвижимости |  | Аналог                                |                                     |  |   |
|---|--|---------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
|   |  | комфортный ремонт (отделка «премиум») | типовой ремонт (отделка «стандарт») | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки) |
| Объект оценки                           | комфортный ремонт (отделка «премиум»)                        | 1.00                                  | 1.14                                | 1.30   | 1.58  |
|   | типовой ремонт (отделка «стандарт»)                          | 0.88                                  | 1.00                                | 1.14   | 1.38  |
|   | требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) | 0.77                                  | 0.88                                | 1.00   | 1.21  |
|   | требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)            | 0.63                                  | 0.73                                | 0.83   | 1.00  |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 245

### Корректировка этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных пажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. 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 – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 158 корректировка составляет:

Таблица 158. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных арендных ставок объектов офисного назначения города-миллионники (за исключением г.Москва и Санкт-Петербург)

| Этаж расположения |                   | Аналог |               |                   |
|-------------------|-------------------|--------|---------------|-------------------|
|                   |                   | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь/<br>подвал |
| Объект оценки     | 1 этаж            | 1.00   | 1.04          | 1.28              |
|                   | 2 этаж и выше     | 0.96   | 1.00          | 1.23              |
|                   | цоколь/<br>подвал | 0.78   | 0.81          | 1.00              |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2023, «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 158

### Корректировка тип парковки (для офисной недвижимости)

Фактор парковки определяет возможность хранения личного автотранспорта. Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой.

Достаточность парковочных мест – это обеспеченность парковочными местами в соответствии с потребностями клиентов или работников.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 120, корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 120. Матрица коэффициентов удельных арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от типа парковки, данные по городам с населением более 1 млн. человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга).

| Офисные объекты |                | аналог         |           |              |
|-----------------|----------------|----------------|-----------|--------------|
|                 |                | организованная | стихийная | без парковки |
| объект оценки   | организованная | 1.00           | 1.02      | 1.06         |
|                 | стихийная      | 0.98           | 1.00      | 1.04         |
|                 | без парковки   | 0.94           | 0.96      | 1.00         |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.120.

Ввиду наличия организованной парковки у объекта оценки так и у объектов аналогов введение данной корректировки не требуется.

### 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.

***Для подобранных объектов аналогов для офисных площадей требуется «очищение» арендной ставки.***

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6 доля типовых расходов для офисной недвижимости составляет:

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

| Наименование коэффициента               | Среднее значение | Доверительный интервал |              |
|---|------------------|------------------------|--------------|
| <b>Коммунальные платежи</b>             |                  |                        |              |
| Электричество                           | 5,7%             | 5,0%                   | 6,4%         |
| Водоснабжение и канализация             | 2,9%             | 2,3%                   | 3,4%         |
| Отопление                               | 5,3%             | 4,6%                   | 6,1%         |
| <b>Итого коммунальные платежи</b>       | <b>13,9%</b>     | <b>11,9%</b>           | <b>15,9%</b> |
| <b>Эксплуатационные платежи</b>         |                  |                        |              |
| Уборка внутренних помещений             | 3,2%             | 2,7%                   | 3,6%         |
| Интернет и средства связи               | 2,6%             | 2,2%                   | 3,0%         |
| Охрана и обеспечение безопасности       | 2,9%             | 2,7%                   | 3,2%         |
| Текущий (мелкий) ремонт                 | 3,3%             | 2,7%                   | 4,0%         |
| <b>Итого эксплуатационные платежи</b>   | <b>12,0%</b>     | <b>10,3%</b>           | <b>13,8%</b> |
| <b>Итого типовые расходы арендатора</b> | <b>25,9%</b>     | <b>22,2%</b>           | <b>29,7%</b> |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6



### 11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1066

| № | Критерии сравнения               | Объект оценки   | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3   | Аналог 4   | Аналог 5   |
|---|----------------------------------|---|--|--|--|--|--|
| 1 | Адрес местонахождения            | РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры | Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А             | Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А         | Самарская обл., Самара, Ставропольская ул., 3        | Самарская обл., Самара, ул. Санфириковой, 95         | Самарская обл., Самара, Нагорная ул., 6              |
| 2 | Арендная плата, руб./кв.м. в год |   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 3 | Площадь объекта, кв.м            | 2 479,60  | 212,00   | 200,00   | 260,00   | 112,50   | 281,00   |
| 4 | Арендная плата, руб./кв.м. в год |   | <b>6 000,00</b>                                      | <b>6 000,00</b>                                      | <b>4 800,00</b>                                      | <b>9 067,00</b>                                      | <b>5 125,00</b>                                      |
|   | Состав арендной ставки           |   | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) |
|   | Доля коммунальных расходов       |   | 1 554,00   | 1 554,00   | 667,20   | 1 260,31   | 0,00   |
|   | Базовая ставка, руб./кв.м        |   | <b>4 446,00</b>                                      | <b>4 446,00</b>                                      | <b>4 132,80</b>                                      | <b>7 806,69</b>                                      | <b>5 125,00</b>                                      |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м      |   | <b>5 191,30</b>                                      |  |  |  |  |
|   | Коэффициент вариации             |   | <b>29,02%</b>  |  |  |  |  |
| 6 | Имущественные права              | аренда  | аренда   | аренда   | аренда   | аренда   | аренда   |
|   | Корректировка                    |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
|   | Корректировка ед. цены           |   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
|   | Скорректированная ед. цена       |   | 4 446,00   | 4 446,00   | 4 132,80   | 7 806,69   | 5 125,00   |

|           |   |   |  |  |   |  |   |
|-----------|---|---|--|--|---|--|---|
| <b>7</b>  | <b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>         | цена сделки   | цена предложения                         | цена предложения                             | цена предложения                              | цена предложения                           | цена предложения                        |
|           | Корректировка   |   | -7,90%                                   | -7,90%                                       | -7,90%  | -7,90%                                     | -7,90%                                  |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | -351,23                                  | -351,23                                      | -326,49                                       | -616,73                                    | -404,88                                 |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 4 094,77                                 | 4 094,77                                     | 3 806,31                                      | 7 189,96                                   | 4 720,12                                |
| <b>8</b>  | <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>        | 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                            |   | 4 094,77                                 | 4 094,77                                     | 3 806,31                                      | 7 189,96                                   | 4 720,12                                |
| <b>9</b>  | <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b> | на дату оценки  | на дату оценки                           | на дату оценки                               | на дату оценки                                | на дату оценки                             | на дату оценки                          |
|           | Корректировка   |   | 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                            |   | 4 094,77                                 | 4 094,77                                     | 3 806,31                                      | 7 189,96                                   | 4 720,12                                |
| <b>10</b> | <b>Местоположение</b>                                 | РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры | Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А | Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А | Самарская обл., Самара, Ставропольская ул., 3 | Самарская обл., Самара, ул. Санфировой, 95 | Самарская обл., Самара, Нагорная ул., 6 |
|           | 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                            |   | 4 094,80                                 | 4 094,80                                     | 3 806,30                                      | 7 190,00                                   | 4 720,10                                |
| <b>11</b> | <b>Физическое состояние</b>                           | Хорошее   | Хорошее                                  | Хорошее                                      | Хорошее                                       | Хорошее                                    | Хорошее                                 |

|           |   |   |   |   |   |   |   |
|-----------|---|---|---|---|---|---|---|
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 4 094,80  | 4 094,80  | 3 806,30  | 7 190,00  | 4 720,10  |
| <b>12</b> | <b>Площадь, кв.м</b>                                  | 2 479,60  | 212,0   | 200,0   | 260,0   | 112,5   | 281,0   |
|           | свободный член  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  |
|           | степень   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   |
|           | у   | 0,6870  | 0,8829  | 0,8881  | 0,8647  | 0,9418  | 0,8579  |
|           | Корректировка   |   | -22,19%   | -22,64%   | -20,55%   | -27,05%   | -19,92%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | -908,64   | -927,06   | -782,19   | -1 944,90                                       | -940,24   |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 3 186,16  | 3 167,74  | 3 024,11  | 5 245,10  | 3 779,86  |
| <b>13</b> | <b>Тип отделки</b>                                    | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) |
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 3 186,16  | 3 167,74  | 3 024,11  | 5 245,10  | 3 779,86  |
|           | Среднее значение, руб./кв.м                           |   | 3 680,59  |   |   |   |   |
| <b>14</b> | <b>Коэффициент вариации</b>                           |   | 25,03%  |   |   |   |   |
| <b>15</b> | <b>Число внесенных корректировок</b>                  | 10,00   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   |
| <b>16</b> | <b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>    |   | -1 259,8  | -1 278,3  | -1 108,7  | -2 561,6  | -1 345,1  |
| <b>17</b> | <b>Относительная величина внесенных корректировок</b> |   | -21,00%   | -21,31%   | -23,10%   | -28,25%   | -26,25%   |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

|           |   |                 |               |               |               |                 |               |
|-----------|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
|           |   | 1,00            | 0,200         | 0,200         | 0,200         | 0,200           | 0,200         |
|           |   | 25,00           | 5,000         | 5,000         | 5,000         | 5,000           | 5,000         |
| <b>18</b> | <b>Удельный вес</b>   | <b>1,00</b>     | <b>0,200</b>  | <b>0,200</b>  | <b>0,200</b>  | <b>0,200</b>    | <b>0,200</b>  |
| <b>19</b> | <b>Удельная стоимость</b>                                     |                 | <b>637,23</b> | <b>633,55</b> | <b>604,82</b> | <b>1 049,02</b> | <b>755,97</b> |
| <b>20</b> | <b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b> | <b>3 680,59</b> |               |               |               |                 |               |

### 11.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1067

| № | Критерии сравнения               | Объект оценки   | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3   | Аналог 4   | Аналог 5   |
|---|----------------------------------|---|--|--|--|--|--|
| 1 | Адрес местонахождения            | РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры | Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А             | Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А         | Самарская обл., Самара, Ставропольская ул., 3        | Самарская обл., Самара, ул. Санфириковой, 95         | Самарская обл., Самара, Нагорная ул., 6              |
| 2 | Арендная плата, руб./кв.м. в год |   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 3 | Площадь объекта, кв.м            | 2 321,40  | 212,00   | 200,00   | 260,00   | 112,50   | 281,00   |
| 4 | Арендная плата, руб./кв.м. в год |   | <b>6 000,00</b>                                      | <b>6 000,00</b>                                      | <b>4 800,00</b>                                      | <b>9 067,00</b>                                      | <b>5 125,00</b>                                      |
|   | Состав арендной ставки           |   | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) |
|   | Доля коммунальных расходов       |   | 1 554,00   | 1 554,00   | 667,20   | 1 260,31   | 0,00   |
|   | Базовая ставка, руб./кв.м        |   | <b>4 446,00</b>                                      | <b>4 446,00</b>                                      | <b>4 132,80</b>                                      | <b>7 806,69</b>                                      | <b>5 125,00</b>                                      |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м      |   | <b>5 191,30</b>                                      |  |  |  |  |
|   | Коэффициент вариации             |   | <b>29,02%</b>  |  |  |  |  |
| 6 | Имущественные права              | аренда  | аренда   | аренда   | аренда   | аренда   | аренда   |
|   | Корректировка                    |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
|   | Корректировка ед. цены           |   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
|   | Скорректированная ед. цена       |   | 4 446,00   | 4 446,00   | 4 132,80   | 7 806,69   | 5 125,00   |

|           |   |   |  |  |   |  |   |
|-----------|---|---|--|--|---|--|---|
| <b>7</b>  | <b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>         | цена сделки   | цена предложения                         | цена предложения                             | цена предложения                              | цена предложения                             | цена предложения                        |
|           | Корректировка   |   | -7,90%                                   | -7,90%                                       | -7,90%  | -7,90%                                       | -7,90%                                  |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | -351,23                                  | -351,23                                      | -326,49                                       | -616,73                                      | -404,88                                 |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 4 094,77                                 | 4 094,77                                     | 3 806,31                                      | 7 189,96                                     | 4 720,12                                |
| <b>8</b>  | <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>        | 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                            |   | 4 094,77                                 | 4 094,77                                     | 3 806,31                                      | 7 189,96                                     | 4 720,12                                |
| <b>9</b>  | <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b> | на дату оценки  | на дату оценки                           | на дату оценки                               | на дату оценки                                | на дату оценки                               | на дату оценки                          |
|           | Корректировка   |   | 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                            |   | 4 094,77                                 | 4 094,77                                     | 3 806,31                                      | 7 189,96                                     | 4 720,12                                |
| <b>10</b> | <b>Местоположение</b>                                 | РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры | Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А | Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А | Самарская обл., Самара, Ставропольская ул., 3 | Самарская обл., Самара, ул. Санфириковой, 95 | Самарская обл., Самара, Нагорная ул., 6 |
|           | 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                            |   | 4 094,80                                 | 4 094,80                                     | 3 806,30                                      | 7 190,00                                     | 4 720,10                                |
| <b>11</b> | <b>Физическое состояние</b>                           | Хорошее   | Хорошее                                  | Хорошее                                      | Хорошее                                       | Хорошее                                      | Хорошее                                 |

|           |   |   |   |   |   |   |   |
|-----------|---|---|---|---|---|---|---|
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 4 094,80  | 4 094,80  | 3 806,30  | 7 190,00  | 4 720,10  |
| <b>12</b> | <b>Площадь, кв.м</b>                                  | 2 321,40  | 212,0   | 200,0   | 260,0   | 112,5   | 281,0   |
|           | свободный член  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  |
|           | степень   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   |
|           | у   | 0,6916  | 0,8829  | 0,8881  | 0,8647  | 0,9418  | 0,8579  |
|           | Корректировка   |   | -21,67%   | -22,13%   | -20,02%   | -26,57%   | -19,38%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | -887,34   | -906,18   | -762,02   | -1 910,38                                       | -914,76   |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 3 207,46  | 3 188,62  | 3 044,28  | 5 279,62  | 3 805,34  |
| <b>13</b> | <b>Тип отделки</b>                                    | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) |
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 3 207,46  | 3 188,62  | 3 044,28  | 5 279,62  | 3 805,34  |
|           | Среднее значение, руб./кв.м                           |   | 3 705,06  |   |   |   |   |
| <b>14</b> | <b>Коэффициент вариации</b>                           |   | 25,03%  |   |   |   |   |
| <b>15</b> | <b>Число внесенных корректировок</b>                  | 10,00   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   |
| <b>16</b> | <b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>    |   | -1 238,5  | -1 257,4  | -1 088,5  | -2 527,1  | -1 319,7  |
| <b>17</b> | <b>Относительная величина внесенных корректировок</b> |   | -20,64%   | -20,96%   | -22,68%   | -27,87%   | -25,75%   |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

|           |   |                 |               |               |               |                 |               |
|-----------|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
|           |   | 1,00            | 0,200         | 0,200         | 0,200         | 0,200           | 0,200         |
|           |   | 25,00           | 5,000         | 5,000         | 5,000         | 5,000           | 5,000         |
| <b>18</b> | <b>Удельный вес</b>   | <b>1,00</b>     | <b>0,200</b>  | <b>0,200</b>  | <b>0,200</b>  | <b>0,200</b>    | <b>0,200</b>  |
| <b>19</b> | <b>Удельная стоимость</b>                                     |                 | <b>641,49</b> | <b>637,72</b> | <b>608,86</b> | <b>1 055,92</b> | <b>761,07</b> |
| <b>20</b> | <b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b> | <b>3 705,06</b> |               |               |               |                 |               |



### 11.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1068

| № | Критерии сравнения               | Объект оценки   | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3   | Аналог 4   | Аналог 5   |
|---|----------------------------------|---|--|--|--|--|--|
| 1 | Адрес местонахождения            | РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры | Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А             | Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А         | Самарская обл., Самара, Ставропольская ул., 3        | Самарская обл., Самара, ул. Санфириковой, 95         | Самарская обл., Самара, Нагорная ул., 6              |
| 2 | Арендная плата, руб./кв.м. в год |   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 3 | Площадь объекта, кв.м            | 2 495,00  | 212,00   | 200,00   | 260,00   | 112,50   | 281,00   |
| 4 | Арендная плата, руб./кв.м. в год |   | <b>6 000,00</b>                                      | <b>6 000,00</b>                                      | <b>4 800,00</b>                                      | <b>9 067,00</b>                                      | <b>5 125,00</b>                                      |
|   | Состав арендной ставки           |   | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) |
|   | Доля коммунальных расходов       |   | 1 554,00   | 1 554,00   | 667,20   | 1 260,31   | 0,00   |
|   | Базовая ставка, руб./кв.м        |   | <b>4 446,00</b>                                      | <b>4 446,00</b>                                      | <b>4 132,80</b>                                      | <b>7 806,69</b>                                      | <b>5 125,00</b>                                      |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м      |   | <b>5 191,30</b>                                      |  |  |  |  |
|   | <b>Коэффициент вариации</b>      |   | <b>29,02%</b>  |  |  |  |  |
| 6 | Имущественные права              | аренда  | аренда   | аренда   | аренда   | аренда   | аренда   |
|   | Корректировка                    |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
|   | Корректировка ед. цены           |   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
|   | Скорректированная ед. цена       |   | 4 446,00   | 4 446,00   | 4 132,80   | 7 806,69   | 5 125,00   |

|           |   |   |  |  |   |  |   |
|-----------|---|---|--|--|---|--|---|
| <b>7</b>  | <b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>         | цена сделки   | цена предложения                         | цена предложения                             | цена предложения                              | цена предложения                             | цена предложения                        |
|           | Корректировка   |   | -7,90%                                   | -7,90%                                       | -7,90%  | -7,90%                                       | -7,90%                                  |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | -351,23                                  | -351,23                                      | -326,49                                       | -616,73                                      | -404,88                                 |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 4 094,77                                 | 4 094,77                                     | 3 806,31                                      | 7 189,96                                     | 4 720,12                                |
| <b>8</b>  | <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>        | 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                            |   | 4 094,77                                 | 4 094,77                                     | 3 806,31                                      | 7 189,96                                     | 4 720,12                                |
| <b>9</b>  | <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b> | на дату оценки  | на дату оценки                           | на дату оценки                               | на дату оценки                                | на дату оценки                               | на дату оценки                          |
|           | Корректировка   |   | 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                            |   | 4 094,77                                 | 4 094,77                                     | 3 806,31                                      | 7 189,96                                     | 4 720,12                                |
| <b>10</b> | <b>Местоположение</b>                                 | РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры | Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А | Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А | Самарская обл., Самара, Ставропольская ул., 3 | Самарская обл., Самара, ул. Санфириковой, 95 | Самарская обл., Самара, Нагорная ул., 6 |
|           | 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                            |   | 4 094,80                                 | 4 094,80                                     | 3 806,30                                      | 7 190,00                                     | 4 720,10                                |
| <b>11</b> | <b>Физическое состояние</b>                           | Хорошее   | Хорошее                                  | Хорошее                                      | Хорошее                                       | Хорошее                                      | Хорошее                                 |

|           |   |   |   |   |   |   |   |
|-----------|---|---|---|---|---|---|---|
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 4 094,80  | 4 094,80  | 3 806,30  | 7 190,00  | 4 720,10  |
| <b>12</b> | <b>Площадь, кв.м</b>                                  | 2 495,00  | 212,0   | 200,0   | 260,0   | 112,5   | 281,0   |
|           | свободный член  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  |
|           | степень   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   |
|           | у   | 0,6866  | 0,8829  | 0,8881  | 0,8647  | 0,9418  | 0,8579  |
|           | Корректировка   |   | -22,23%   | -22,69%   | -20,60%   | -27,10%   | -19,97%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | -910,27   | -929,11   | -784,10   | -1 948,49                                       | -942,60   |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 3 184,53  | 3 165,69  | 3 022,20  | 5 241,51  | 3 777,50  |
| <b>13</b> | <b>Тип отделки</b>                                    | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) |
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 3 184,53  | 3 165,69  | 3 022,20  | 5 241,51  | 3 777,50  |
|           | Среднее значение, руб./кв.м                           |   | 3 678,29  |   |   |   |   |
| <b>14</b> | <b>Коэффициент вариации</b>                           |   | 25,03%  |   |   |   |   |
| <b>15</b> | <b>Число внесенных корректировок</b>                  | 10,00   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   |
| <b>16</b> | <b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>    |   | -1 261,5  | -1 280,3  | -1 110,6  | -2 565,2  | -1 347,5  |
| <b>17</b> | <b>Относительная величина внесенных корректировок</b> |   | -21,03%   | -21,34%   | -23,14%   | -28,29%   | -26,29%   |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

|           |   |                 |               |               |               |                 |               |
|-----------|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
|           |   | 1,00            | 0,200         | 0,200         | 0,200         | 0,200           | 0,200         |
|           |   | 25,00           | 5,000         | 5,000         | 5,000         | 5,000           | 5,000         |
| <b>18</b> | <b>Удельный вес</b>   | <b>1,00</b>     | <b>0,200</b>  | <b>0,200</b>  | <b>0,200</b>  | <b>0,200</b>    | <b>0,200</b>  |
| <b>19</b> | <b>Удельная стоимость</b>                                     |                 | <b>636,91</b> | <b>633,14</b> | <b>604,44</b> | <b>1 048,30</b> | <b>755,50</b> |
| <b>20</b> | <b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b> | <b>3 678,29</b> |               |               |               |                 |               |

#### 11.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:1063

| № | Критерии сравнения               | Объект оценки   | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3   | Аналог 4   | Аналог 5   |
|---|----------------------------------|---|--|--|--|--|--|
| 1 | Адрес местонахождения            | РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры | Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А             | Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А         | Самарская обл., Самара, Ставропольская ул., 3        | Самарская обл., Самара, ул. Санфириковой, 95         | Самарская обл., Самара, Нагорная ул., 6              |
| 2 | Арендная плата, руб./кв.м. в год |   | 0  | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 3 | Площадь объекта, кв.м            | 2 061,00  | 212,00   | 200,00   | 260,00   | 112,50   | 281,00   |
| 4 | Арендная плата, руб./кв.м. в год |   | 6 000,00   | 6 000,00   | 4 800,00   | 9 067,00   | 5 125,00   |
|   | Состав арендной ставки           |   | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) | Базовая ставка (по результатам телефонного интервью) |
|   | Доля коммунальных расходов       |   | 1 554,00   | 1 554,00   | 667,20   | 1 260,31   | 0,00   |
|   | Базовая ставка, руб./кв.м        |   | 4 446,00   | 4 446,00   | 4 132,80   | 7 806,69   | 5 125,00   |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м      |   | 5 191,30   |  |  |  |  |
|   | Коэффициент вариации             |   | 29,02%   |  |  |  |  |
| 6 | Имущественные права              | аренда  | аренда   | аренда   | аренда   | аренда   | аренда   |
|   | Корректировка                    |   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
|   | Корректировка ед. цены           |   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
|   | Скорректированная ед. цена       |   | 4 446,00   | 4 446,00   | 4 132,80   | 7 806,69   | 5 125,00   |

|           |   |   |  |  |   |  |   |
|-----------|---|---|--|--|---|--|---|
| <b>7</b>  | <b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>         | цена сделки   | цена предложения                         | цена предложения                             | цена предложения                              | цена предложения                           | цена предложения                        |
|           | Корректировка   |   | -7,90%                                   | -7,90%                                       | -7,90%  | -7,90%                                     | -7,90%                                  |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | -351,23                                  | -351,23                                      | -326,49                                       | -616,73                                    | -404,88                                 |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 4 094,77                                 | 4 094,77                                     | 3 806,31                                      | 7 189,96                                   | 4 720,12                                |
| <b>8</b>  | <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>        | 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                            |   | 4 094,77                                 | 4 094,77                                     | 3 806,31                                      | 7 189,96                                   | 4 720,12                                |
| <b>9</b>  | <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b> | на дату оценки  | на дату оценки                           | на дату оценки                               | на дату оценки                                | на дату оценки                             | на дату оценки                          |
|           | Корректировка   |   | 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                            |   | 4 094,77                                 | 4 094,77                                     | 3 806,31                                      | 7 189,96                                   | 4 720,12                                |
| <b>10</b> | <b>Местоположение</b>                                 | РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры | Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А | Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А | Самарская обл., Самара, Ставропольская ул., 3 | Самарская обл., Самара, ул. Санфировой, 95 | Самарская обл., Самара, Нагорная ул., 6 |
|           | 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                            |   | 4 094,80                                 | 4 094,80                                     | 3 806,30                                      | 7 190,00                                   | 4 720,10                                |
| <b>11</b> | <b>Физическое состояние</b>                           | Хорошее   | Хорошее                                  | Хорошее                                      | Хорошее                                       | Хорошее                                    | Хорошее                                 |

|           |   |   |   |   |   |   |   |
|-----------|---|---|---|---|---|---|---|
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 4 094,80  | 4 094,80  | 3 806,30  | 7 190,00  | 4 720,10  |
| <b>12</b> | <b>Площадь, кв.м</b>                                  | 2 061,00  | 212,0   | 200,0   | 260,0   | 112,5   | 281,0   |
|           | свободный член  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  | 1,5247  |
|           | степень   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   | -0,1020   |
|           | у   | 0,7001  | 0,8829  | 0,8881  | 0,8647  | 0,9418  | 0,8579  |
|           | Корректировка   |   | -20,70%   | -21,17%   | -19,04%   | -25,66%   | -18,39%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | -847,62   | -866,87   | -724,72   | -1 844,95                                       | -868,03   |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 3 247,18  | 3 227,93  | 3 081,58  | 5 345,05  | 3 852,07  |
| <b>13</b> | <b>Тип отделки</b>                                    | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка) |
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 3 247,18  | 3 227,93  | 3 081,58  | 5 345,05  | 3 852,07  |
|           | Среднее значение, руб./кв.м                           |   | 3 750,76  |   |   |   |   |
| <b>14</b> | <b>Коэффициент вариации</b>                           |   | 25,03%  |   |   |   |   |
| <b>15</b> | <b>Число внесенных корректировок</b>                  | 10,00   | 2   | 2   | 2   | 2   | 2   |
| <b>16</b> | <b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>    |   | -1 198,8  | -1 218,1  | -1 051,2  | -2 461,6  | -1 272,9  |
| <b>17</b> | <b>Относительная величина внесенных корректировок</b> |   | -19,98%   | -20,30%   | -21,90%   | -27,15%   | -24,84%   |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

|           |   |                 |               |               |               |                 |               |
|-----------|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
|           |   | 1,00            | 0,200         | 0,200         | 0,200         | 0,200           | 0,200         |
|           |   | 25,00           | 5,000         | 5,000         | 5,000         | 5,000           | 5,000         |
| <b>18</b> | <b>Удельный вес</b>   | <b>1,00</b>     | <b>0,200</b>  | <b>0,200</b>  | <b>0,200</b>  | <b>0,200</b>    | <b>0,200</b>  |
| <b>19</b> | <b>Удельная стоимость</b>                                     |                 | <b>649,44</b> | <b>645,59</b> | <b>616,32</b> | <b>1 069,01</b> | <b>770,41</b> |
| <b>20</b> | <b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м</b> | <b>3 750,77</b> |               |               |               |                 |               |



### 11.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 55, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 55. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва   | 3.4%             | -1.0%                | 7.8%  |
| 2 | Санкт-Петербург  | 1.5%             | -0.4%                | 3.5%  |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 5.1%             | -1.4%                | 11.5% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел.   | 3.7%             | -1.0%                | 8.5%  |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел.   | 1.7%             | -0.5%                | 3.8%  |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.55.

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

### 11.4 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 – 2023, том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 5, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 9,5-16,2%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,9% как среднее значение.

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисной недвижимости. Активный рынок. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва   | 12.2%            | 7.9%                 | 16.4% |
| 2 | Санкт-Петербург  | 13.0%            | 8.4%                 | 17.5% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 12.9%            | 9.5%                 | 16.2% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел.   | 10.9%            | 7.1%                 | 14.7% |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел.   | 12.5%            | 8.1%                 | 16.8% |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», табл.5.

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

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

постоянные:

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

переменные:

премия за управление;  
 прочие услуги;  
 инвестиционные вложения.

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

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

1. Фундаменты:

- 1.1. Планировка территории вокруг здания.
- 1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с возобновлением до 20% общей ее площади.
- 1.3. Замена отдельных кирпичей в ограждении внешних приямков вокруг подвальных помещений.

- 1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помещений.
- 1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
- 1.6. Ремонт лицевки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицовывающих поверхностей.
- 1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.
2. Стены и колонны:
- 2.1. Установка на растворе отдельных ослабленных (выпавших) кирпичей.
- 2.2. Расшивка раствором мелких трещин в кирпичных стенах.
- 2.3. Возобновление защитного слоя бетона железобетонных конструкций и панелей.
- 2.4. Очистка и тщательная шпаклевка вертикальных и горизонтальных швов крупноблочных и крупнопанельных стен в местах проникновения атмосферной влаги.
- 2.5. Установка защитных уголков на кирпичных и бетонных колоннах.
3. Перегородки:
- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и проемов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.
- 3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.
- 3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.
4. Кровли и покрытия:
- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
- 4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.
- 4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.
- 4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.
- 4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
- 4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.
- 4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.
- 4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.
- 4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.
- 4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.
- 4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.
5. Перекрытия и полы:
- 5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).
- 5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей

площади).

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

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

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

6. Окна, двери и ворота:

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

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовываемой поверхности).

9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).

9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.

10. Центральное отопление:

10.1. Промытие трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаяк и др.

10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков

трубопроводов.

10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.

10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.

10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

#### 11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.

11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).

11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

#### 12. Внутренний водопровод и канализация:

12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).

#### 13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

#### 14. Электроосвещение и связь:

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

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

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

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

#### 15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

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

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок  
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

### Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2024 года

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

Включают расходы:

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

| № | Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,23           | 0,35            | 0,28             |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,22           | 0,33            | 0,27             |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,17           | 0,29            | 0,24             |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,09           | 0,37            | 0,25             |

Примечание:

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

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

## 11.6 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

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.

| № |  | Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение | Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|--|---|------------------|--|
|   |  |   |                  |  |
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,07  | 0,08             | 0,11   |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,08  | 0,10             | 0,13   |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,09  | 0,11             | 0,14   |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,14  | 0,17             | 0,25   |

#### Примечания:

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

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

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

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 10,00% ввиду описанных выше характеристик объекта оценки (качественные офисные помещения).

## 11.7 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 55, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 55. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва   | 3.4%             | -1.0%                | 7.8%  |
| 2 | Санкт-Петербург  | 1.5%             | -0.4%                | 3.5%  |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 5.1%             | -1.4%                | 11.5% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел.   | 3.7%             | -1.0%                | 8.5%  |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел.   | 1.7%             | -0.5%                | 3.8%  |

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 5,1%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,10%.

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:



## 11.8 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

| Показатель  | 1 год               | 2 год               | 3 год                | 4 год                | Постпрогноз.<br>период |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Площадь, сдаваемая в аренду, площадью<br>2479,6 кв.м. | 2 479,60            | 2 479,60            | 2 479,60             | 2 479,60             | 2 479,60               |
| Арендная плата в год, руб./кв.м. в год                | 3 680,59            | 3 868,30            | 4 065,58             | 4 272,92             | 4 490,84               |
| <b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>        | <b>9 126 390,96</b> | <b>9 591 836,68</b> | <b>10 081 012,17</b> | <b>10 595 132,43</b> | <b>11 135 486,86</b>   |
| Потери при сборе арендной платы, руб.                 | 1 177 304,43        | 1 237 346,93        | 1 300 450,57         | 1 366 772,08         | 1 436 477,80           |
| <b>Действительный валовой доход, руб.</b>             | <b>7 949 086,53</b> | <b>8 354 489,75</b> | <b>8 780 561,60</b>  | <b>9 228 360,35</b>  | <b>9 699 009,06</b>    |
| <i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>         | <i>2 146 253,36</i> | <i>2 255 712,23</i> | <i>2 370 751,63</i>  | <i>2 491 657,29</i>  | <i>2 618 732,45</i>    |
| Операционные расходы                                  | 2 146 253,36        | 2 255 712,23        | 2 370 751,63         | 2 491 657,29         | 2 618 732,45           |
| <i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>            | <i>0</i>            | <i>0</i>            | <i>0</i>             | <i>0</i>             | <i>0</i>               |
| <b>Чистый операционный доход, руб.</b>                | <b>5 802 833</b>    | <b>6 098 778</b>    | <b>6 409 810</b>     | <b>6 736 703</b>     | <b>7 080 277</b>       |
| Ставка дисконтирования для прогнозного<br>периода, %  | 15,10%              |                     |                      |                      |                        |
| Фактор текущей стоимости прогнозного<br>периода, %    | 0,932               | 0,810               | 0,704                | 0,611                | 0,570                  |
| Текущая стоимость денежного потока, руб.              | 5 408 240           | 4 940 010           | 4 512 506            | 4 116 126            |                        |
| Сумма текущих стоимостей                              | 18 976 882,00       |                     |                      |                      |                        |
| Ставка капитализации, %                               | 10,00%              |                     |                      |                      |                        |
| Будущая стоимость реверсии, руб.                      | 70 802 770,00       |                     |                      |                      |                        |
| Текущая стоимость реверсии, руб.                      | 40 357 578,90       |                     |                      |                      |                        |

|  |                      |  |  |  |  |
|--|----------------------|--|--|--|--|
| Сумма текущих стоимостей   | 59 334 460,90        |  |  |  |  |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>            | <b>59 334 460,90</b> |  |  |  |  |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b> | <b>59 330 000,00</b> |  |  |  |  |

| Показатель   | 1 год               | 2 год               | 3 год               | 4 год               | Постпрогноз. период  |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 2321,4 кв.м. | 2 321,40            | 2 321,40            | 2 321,40            | 2 321,40            | 2 321,40             |
| Арендная плата в год, руб./кв.м. в год             | 3 705,06            | 3 894,02            | 4 092,62            | 4 301,34            | 4 520,71             |
| <b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>     | <b>8 600 926,28</b> | <b>9 039 578,03</b> | <b>9 500 608,07</b> | <b>9 985 130,68</b> | <b>10 494 376,19</b> |
| Потери при сборе арендной платы, руб.              | 1 109 519,49        | 1 166 105,57        | 1 225 578,44        | 1 288 081,86        | 1 353 774,53         |
| <b>Действительный валовой доход, руб.</b>          | <b>7 491 406,79</b> | <b>7 873 472,46</b> | <b>8 275 029,63</b> | <b>8 697 048,82</b> | <b>9 140 601,66</b>  |
| <i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>      | <i>2 022 679,83</i> | <i>2 125 837,56</i> | <i>2 234 258,00</i> | <i>2 348 203,18</i> | <i>2 467 962,45</i>  |
| Операционные расходы                               | 2 022 679,83        | 2 125 837,56        | 2 234 258,00        | 2 348 203,18        | 2 467 962,45         |
| <i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>         | <i>0</i>            | <i>0</i>            | <i>0</i>            | <i>0</i>            | <i>0</i>             |
| <b>Чистый операционный доход, руб.</b>             | <b>5 468 727</b>    | <b>5 747 635</b>    | <b>6 040 772</b>    | <b>6 348 846</b>    | <b>6 672 639</b>     |
| Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %  | 15,10%              |                     |                     |                     |                      |
| Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %    | 0,932               | 0,810               | 0,704               | 0,611               | 0,570                |
| Текущая стоимость денежного потока, руб.           | 5 096 854           | 4 655 584           | 4 252 703           | 3 879 145           |                      |
| Сумма текущих стоимостей                           | 17 884 286,00       |                     |                     |                     |                      |

|  |                      |  |  |  |  |
|--|----------------------|--|--|--|--|
| Ставка капитализации, %  | 10,00%               |  |  |  |  |
| Будущая стоимость реверсии, руб.   | 66 726 390,00        |  |  |  |  |
| Текущая стоимость реверсии, руб.   | 38 034 042,30        |  |  |  |  |
| Сумма текущих стоимостей   | 55 918 328,30        |  |  |  |  |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>            | <b>55 918 328,30</b> |  |  |  |  |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b> | <b>55 920 000,00</b> |  |  |  |  |

| Показатель   | 1 год               | 2 год               | 3 год                | 4 год                | Постпрогноз. период  |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 2495,0 кв.м. | 2 495,00            | 2 495,00            | 2 495,00             | 2 495,00             | 2 495,00             |
| Арендная плата в год, руб./кв.м. в год             | 3 678,29            | 3 865,88            | 4 063,04             | 4 270,26             | 4 488,04             |
| <b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>     | <b>9 177 333,55</b> | <b>9 645 370,60</b> | <b>10 137 284,80</b> | <b>10 654 298,70</b> | <b>11 197 659,80</b> |
| Потери при сборе арендной платы, руб.              | 1 183 876,03        | 1 244 252,81        | 1 307 709,74         | 1 374 404,53         | 1 444 498,11         |
| <b>Действительный валовой доход, руб.</b>          | <b>7 993 457,52</b> | <b>8 401 117,79</b> | <b>8 829 575,06</b>  | <b>9 279 894,17</b>  | <b>9 753 161,69</b>  |
| <i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>      | <i>2 158 233,53</i> | <i>2 268 301,80</i> | <i>2 383 985,27</i>  | <i>2 505 571,43</i>  | <i>2 633 353,66</i>  |
| Операционные расходы                               | 2 158 233,53        | 2 268 301,80        | 2 383 985,27         | 2 505 571,43         | 2 633 353,66         |
| <i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>         | <i>0</i>            | <i>0</i>            | <i>0</i>             | <i>0</i>             | <i>0</i>             |
| <b>Чистый операционный доход, руб.</b>             | <b>5 835 224</b>    | <b>6 132 816</b>    | <b>6 445 590</b>     | <b>6 774 323</b>     | <b>7 119 808</b>     |
| Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %  | 15,10%              |                     |                      |                      |                      |

|  |                      |           |           |           |       |
|--|----------------------|-----------|-----------|-----------|-------|
| Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %                                    | 0,932                | 0,810     | 0,704     | 0,611     | 0,570 |
| Текущая стоимость денежного потока, руб.   | 5 438 429            | 4 967 581 | 4 537 695 | 4 139 111 |       |
| Сумма текущих стоимостей   | 19 082 816,00        |           |           |           |       |
| Ставка капитализации, %  | 10,00%               |           |           |           |       |
| Будущая стоимость реверсии, руб.   | 71 198 080,00        |           |           |           |       |
| Текущая стоимость реверсии, руб.   | 40 582 905,60        |           |           |           |       |
| Сумма текущих стоимостей   | 59 665 721,60        |           |           |           |       |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>            | <b>59 665 721,60</b> |           |           |           |       |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b> | <b>59 670 000,00</b> |           |           |           |       |

| Показатель   | 1 год               | 2 год               | 3 год               | 4 год               | Постпрогноз. период |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 2061,0 кв.м. | 2 061,00            | 2 061,00            | 2 061,00            | 2 061,00            | 2 061,00            |
| Арендная плата в год, руб./кв.м. в год             | 3 750,77            | 3 942,06            | 4 143,11            | 4 354,41            | 4 576,48            |
| <b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>     | <b>7 730 336,97</b> | <b>8 124 585,66</b> | <b>8 538 949,71</b> | <b>8 974 439,01</b> | <b>9 432 125,28</b> |
| Потери при сборе арендной платы, руб.              | 997 213,47          | 1 048 071,55        | 1 101 524,51        | 1 157 702,63        | 1 216 744,16        |
| <b>Действительный валовой доход, руб.</b>          | <b>6 733 123,50</b> | <b>7 076 514,11</b> | <b>7 437 425,20</b> | <b>7 816 736,38</b> | <b>8 215 381,12</b> |
| <i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>      | <i>1 817 943,35</i> | <i>1 910 658,81</i> | <i>2 008 104,80</i> | <i>2 110 518,82</i> | <i>2 218 152,90</i> |
| Операционные расходы                               | 1 817 943,35        | 1 910 658,81        | 2 008 104,80        | 2 110 518,82        | 2 218 152,90        |

|  |                      |                  |                  |                  |                  |
|--|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>   | <i>0</i>             | <i>0</i>         | <i>0</i>         | <i>0</i>         | <i>0</i>         |
| <b>Чистый операционный доход, руб.</b>   | <b>4 915 180</b>     | <b>5 165 855</b> | <b>5 429 320</b> | <b>5 706 218</b> | <b>5 997 228</b> |
| Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %                                  | 15,10%               |                  |                  |                  |                  |
| Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %                                    | 0,932                | 0,810            | 0,704            | 0,611            | 0,570            |
| Текущая стоимость денежного потока, руб.   | 4 580 948            | 4 184 343        | 3 822 241        | 3 486 499        |                  |
| Сумма текущих стоимостей   | 16 074 031,00        |                  |                  |                  |                  |
| Ставка капитализации, %  | 10,00%               |                  |                  |                  |                  |
| Будущая стоимость реверсии, руб.   | 59 972 280,00        |                  |                  |                  |                  |
| Текущая стоимость реверсии, руб.   | 34 184 199,60        |                  |                  |                  |                  |
| Сумма текущих стоимостей   | 50 258 230,60        |                  |                  |                  |                  |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>            | <b>50 258 230,60</b> |                  |                  |                  |                  |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b> | <b>50 260 000,00</b> |                  |                  |                  |                  |

## 11.9 Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу

| № п/п | Наименование помещения                                | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки  | Общая площадь, кв.м. | Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. |
|-------|---|--------------------|---|----------------------|--|
| 1     | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11 | 2 479,60             | 59 334 460,90  |
| 2     | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12     | 2 321,40             | 55 918 328,30  |
| 3     | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13  | 2 495,00             | 59 665 721,60  |
| 4     | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8 | 2 061,00             | 50 258 230,60  |

## **12 Определение справедливой стоимости помещений, согласование результатов**

### **12.1 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                 | 0,50                 | 0,50            |
| наличие достоверной информации  | 0,00                 | 0,50                 | 0,50            |
| отсутствие грубых допущений в расчетах                                  | 0,00                 | 0,50                 | 0,50            |
| адекватность подхода уровню стоимости                                   | 0,00                 | 0,50                 | 0,50            |
| учет рисков   | 0,00                 | 0,50                 | 0,50            |
| степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов | 0,00                 | 0,50                 | 0,50            |
| <b>Итоговое значение весов</b>  | <b>не применялся</b> | <b>0,50</b>          | <b>0,50</b>     |

Источник информации: расчёт Оценщика



## 12.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 0,50.

Доходный подход – 0,50.

| №п/п | Объект права  | Кадастровый номер  | Площадь (кв. м.) | Адрес   | Справедливая стоимость по затратному подходу, руб. | Вес  | Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб. | Вес  | Справедливая стоимость по доходному подходу, руб. | Вес  | Справедливая стоимость, руб. |
|------|---|--------------------|------------------|---|--|------|--|------|---|------|------------------------------|
| 1    | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | 2 479,60         | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11 | Не применялся                                      | 0,00 | 76 213 283,15  | 0,50 | 59 334 460,90                                     | 0,50 | 67 773 872,03                |
| 2    | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | 2 321,40         | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12     | Не применялся                                      | 0,00 | 71 809 375,11  | 0,50 | 55 918 328,30                                     | 0,50 | 63 863 851,71                |
| 3    | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | 2 495,00         | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13  | Не применялся                                      | 0,00 | 76 642 882,05  | 0,50 | 59 665 721,60                                     | 0,50 | 68 154 301,83                |
| 4    | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | 2 061,00         | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8 | Не применялся                                      | 0,00 | 64 511 628,93  | 0,50 | 50 258 230,60                                     | 0,50 | 57 384 929,77                |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-52-0724-05  
Глава 12 Определение справедливой стоимости помещений, согласование результатов  
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

| №п/п | Объект права  | Кадастровый номер  | Площадь (кв. м.) | Адрес   | Справедливая стоимость, руб. с НДС | Справедливая стоимость, руб. без НДС |
|------|---|--------------------|------------------|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| 1    | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | 2 479,60         | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11 | 67 773 872,03                      | 56 478 226,69                        |
| 2    | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | 2 321,40         | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12     | 63 863 851,71                      | 53 219 876,43                        |
| 3    | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | 2 495,00         | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13  | 68 154 301,83                      | 56 795 251,53                        |
| 4    | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | 2 061,00         | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8 | 57 384 929,77                      | 47 820 774,81                        |

### 13 Определение справедливой стоимости 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 отдельных 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 Справочника оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 63, доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости составляет:

Таблица 63. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов                              | Среднее | Доверительный интервал |      |
|---|---------|------------------------|------|
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 0.81    | 0.78                   | 0.83 |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже          | 0.79    | 0.77                   | 0.82 |
| 3. Объекты свободного назначения            | 0.80    | 0.77                   | 0.82 |

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2023, том «Офисная недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 63

## Расчет стоимости объектов оценки

| № п/п   | Объект права  | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки  | Общая площадь, кв.м. | Справедливая стоимость без НДС, руб.                                  |
|---|---|--------------------|---|----------------------|---|
| 1   | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11 | 2 479,60             | 56 478 226,69   |
| 2   | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12     | 2 321,40             | 53 219 876,43   |
| 3   | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13  | 2 495,00             | 56 795 251,53   |
| 4   | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8 | 2 061,00             | 47 820 774,81   |
|   |   |                    |   |                      | <b>214 314 129,46</b>   |
| <b>Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости</b> |   |                    |   |                      | <b>0,19</b>   |
|   | Объект права  | Кадастровый номер  | Общая площадь, кв.м.  | Доля в праве         | Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. |
| 1   | Земельный участок                                     | 63:01:0118002:687  | 5 866,00  | 1,0000               | <b>40 719 684,60</b>  |

## 14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 12 августа 2024 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-52-0724-05 от 12 августа 2024 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 I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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


В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 12 августа 2024 года без НДС округленно составляет:

| № п/п | Наименование  | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки  | Общая площадь, кв.м. | Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС округленно |
|-------|---|--------------------|---|----------------------|---|
| 1     | Нежилое помещение, этаж №3                            | 63:01:0118002:1066 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11 | 2 479,60             | 56 500 000,00   |
| 2     | Нежилое помещение, этаж №4                            | 63:01:0118002:1067 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12     | 2 321,40             | 53 200 000,00   |
| 3     | Нежилое помещение, мансарда № 1, технический этаж № 1 | 63:01:0118002:1068 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13  | 2 495,00             | 56 800 000,00   |
| 4     | Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2                   | 63:01:0118002:1063 | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8 | 2 061,00             | 47 800 000,00   |

|   |                   |                   |  |          |               |
|---|-------------------|-------------------|--|----------|---------------|
| 5 | Земельный участок | 63:01:0118002:687 | Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры | 5 866,00 | 40 700 000,00 |
|---|-------------------|-------------------|--|----------|---------------|

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

  
/Филатов В.Д./

  
/Филатов В.Д./

12 августа 2024 года

## 15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Справочника оценщика недвижимости – 2023» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2022» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №31, 2022 под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2036г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>).

## 16 ПРИЛОЖЕНИЯ



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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

31.05.2024 № 07-02241/24

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 28.05.2024

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

[mail-site@okbs.ru](mailto:mail-site@okbs.ru)

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

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

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Авдеева Софья Михайловна  
(495) 531-08-00 (13-06)



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**30.07.2024 №84-07/24**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 032133-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 040968-3 от 10.07.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 10.07.2027

Номер 018740-1 от 29.03.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 29.03.2024

Номер 018828-3 от 09.04.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 09.04.2024

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

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

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

Номер 035913-1 от 07.03.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.03.2027

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

Наличие дисциплинарных взысканий за последние 2 года

Дисциплинарные взыскания отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30.07.2024

Дата составления выписки **30.07.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**30.07.2024 №83-07/24**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024  
Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021  
Номер 039186-1 от 19.06.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.06.2027  
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021  
Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024  
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021  
Номер 036006-3 от 22.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 22.03.2027  
Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

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

Наличие дисциплинарных взысканий за последние 2 года

Дисциплинарные взыскания отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **30.07.2024**

Дата составления выписки **30.07.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ 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**

3394-22

**ДАТА ВЫДАЧИ**

15.06.2022

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 032133-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 018828-3 от 09.04.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 09.04.2024

Номер 018740-1 от 29.03.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 29.03.2024



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3395-22

**ДАТА ВЫДАЧИ**

15.06.2022

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

### Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021**

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»  
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5  
ИНН 7701951014  
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2021 г.**  
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2022 г.**  
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2023 г.**  
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2024 г.**  
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2025 г.**  
5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«25» сентября 2012 года.**
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.



- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
- 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mail-site@okbs.ru, со стороны Страховщика – prof-misk@ingos.ru;



14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8(499)502-82-03, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

## 15. ПОДПИСИ СТОРОН

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

**ООО «ОКБС»**

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

ИНН 7701951014

Расч. сч. 40702810495020070247 в Филиал Центральном ПАО Банка «ФК

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор *Федотов В.Д.*, действующий на основании Устава



### СТРАХОВЩИК:

**СПАО «Ингосстрах»**

Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

№ 35  
Заместитель начальника отдела  
страхования финансовых и  
профессиональных рисков  
СПАО «Ингосстрах»



Исп. Саронова К.Н., тел. 27541 **А.А. Салыкин**





## ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-028253/21**

«26» марта 2021 г.

г. Москва

|   |  |
|---|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>   | 1.1. <b>Филатов Владимир Дмитриевич</b><br>Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.<br>Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126  |
| <b>2. СТРАХОВЩИК:</b>   | 2.1. <b>Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»</b><br>Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  |
| <b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ<br/>(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА<br/>СТРАХОВАНИЯ /<br/>РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b> | 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.<br>3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.   |
| <b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>  | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей</b> .<br>4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100.000 (Сто тысяч) рублей</b> .   |
| <b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>   | 5.1. <b>75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- первый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2021 г.</b></li> <li>- второй платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2022 г.</b></li> <li>- третий платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2023 г.</b></li> <li>- четвертый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2024 г.</b></li> <li>- пятый платеж – в размере <b>15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>, - (Пятнадцать тысяч) в срок по <b>16.05.2025 г.</b></li> </ul> <p>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.<br/>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.<br/>Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.</p> |
| <b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>  | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).<br>Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.  |
| <b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>   | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.  |
| <b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>   | 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.   |

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

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

|                    | Страхователь     | Страховщик        |
|--------------------|------------------|-------------------|
| электронная почта: | filatov@okbs.ru  | prof-msk@ingos.ru |
| телефонная связь:  | +7 925-923-44-04 | +7(499)973-92-03  |

**СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич**

От Страхователя

**СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

Архангельский С.Ю. Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020





## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-028263/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**  
Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области  
Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2021 г.**
  - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2022 г.**
  - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2023 г.**
  - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2024 г.**
  - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2025 г.**
- При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страхование защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

|                    | Страхователь     | Страховщик        |
|--------------------|------------------|-------------------|
| электронная почта: | amuratov@okbs.ru | prof-msk@ingos.ru |
| телефонная связь:  | +7 963-638-78-36 | +7(499)973-92-03  |

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования  
финансовых и профессиональных рисков, действующий  
на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035913-1

« 07 » марта 20 24 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»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » марта 2027 г.

022037 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » декабря 20 24г.

011678 - KA2



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040968-3

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан **Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » июля 20 27 г.

005941 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039186-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Муратову Алексею Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » июня 20 27 г.

024274 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » декабря 20 24г.

011679 - KA2

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036006-3

« 22 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » марта 2024 г. № 340

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » марта 20 27 г.

005406 - KA3



**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области**

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.07.2024, поступившего на рассмотрение 09.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

|   |   |                   |                         |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| Помещение   |   |                   |                         |
| вид объекта недвижимости  |   |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 2   | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179024541  |   |                   |                         |
| Кадастровый номер:  | 63:01:0118002:1063  |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:  | 63:01:0118002   |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 25.02.2011  |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Инвентарный номер 1-39855 (36:401:001:000592470); Кадастровый номер 63:01:0118002:661:29/11; Условный номер 63:01:0118002:661:29/11 |                   |                         |
| Местоположение:   | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом. н8   |                   |                         |
| Площадь:  | 2061  |                   |                         |
| Назначение:   | Нежилое   |                   |                         |
| Наименование:   | Нежилое помещение   |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж № 1, Этаж № 2  |                   |                         |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 38120097.51   |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 63:01:0118002:732   |                   |                         |
| 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:      | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:  | дата завершения кадастровых работ: 07.12.2009   |                   |                         |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

|  |                           |   |                         |
|--|---------------------------|---|-------------------------|
| Помещение  |                           |   |                         |
| вид объекта недвижимости   |                           |   |                         |
| Лист № 2 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 7 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179024541   |                           |   |                         |
| Кадастровый номер:   |                           | 63:01:0118002:1063  |                         |
| 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  |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:   |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                          |                         |
| Особые отметки:  |                           | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |                         |
| Получатель выписки:  |                           | Толстенко Сергей Николаевич   |                         |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |

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

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| Помещение                              |  |   |   |
| вид объекта недвижимости               |  |   |   |
| Лист № 1 раздела 2                     |  | Всего листов раздела 2: 3   |   |
| Всего разделов: 3                      |  | Всего листов выписки: 7   |   |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179024541 |  |   |   |
| Кадастровый номер:                     |  | 63:01:0118002:1063  |   |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1   | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" |
|  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:  | 1.1.1   | данные отсутствуют  |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:  | 2.1   | Общая долевая собственность<br>63-63-01/231/2011-506<br>21.09.2011 00:00:00                     |
| 3                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1   | данные отсутствуют  |
| 4                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |   |   |
|  | 4.1 вид:   | Доверительное управление  |   |
|  | дата государственной регистрации:  | 01.03.2016 18:30:17   |   |
|  | номер государственной регистрации:   | 63-63-01/231/2011-506   |   |
|  | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 до 01.06.2024   |   |
|  | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817  |   |
|  | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   | данные отсутствуют  |   |
|  | основание государственной регистрации:   | <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009</p> |   |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

| Помещение   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| вид объекта недвижимости  |                                   |
| Лист № 2 раздела 2  | Всего листов раздела 2: 3         |
| Всего разделов: 3   |                                   |
| Всего листов выписки: 7   |                                   |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179024541  |                                   |
| Кадастровый номер:  | 63:01:0118002:1063                |
|   | Изменения, № 2, выдан 06.10.2009  |
|   | Изменения, № 3, выдан 15.01.2010  |
|   | Изменения, № 4, выдан 23.03.2010  |
|   | Изменения, № 5, выдан 06.05.2010  |
|   | Изменения, № 6, выдан 10.08.2010  |
|   | Изменения, № 7, выдан 19.10.2010  |
|   | Изменения, № 8, выдан 28.04.2011  |
|   | Изменения, № 9, выдан 04.08.2011  |
|   | Изменения, № 10, выдан 27.09.2012 |
|   | Изменения, № 11, выдан 29.11.2012 |
|   | Изменения, № 12, выдан 03.07.2014 |
|   | Изменения, № 13, выдан 19.05.2015 |
|   | Изменения, № 14, выдан 14.11.2015 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
|                               |   |                   |

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Помещение                |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 3 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179024541

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1063

|    |  |                     |
|----|--|---------------------|
|    | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:  |                     |
|    | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:   |                     |
| 5  | Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |
| 7  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   | данные отсутствуют  |
| 8  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |
| 9  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют  |
| 11 | 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: | отсутствуют         |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

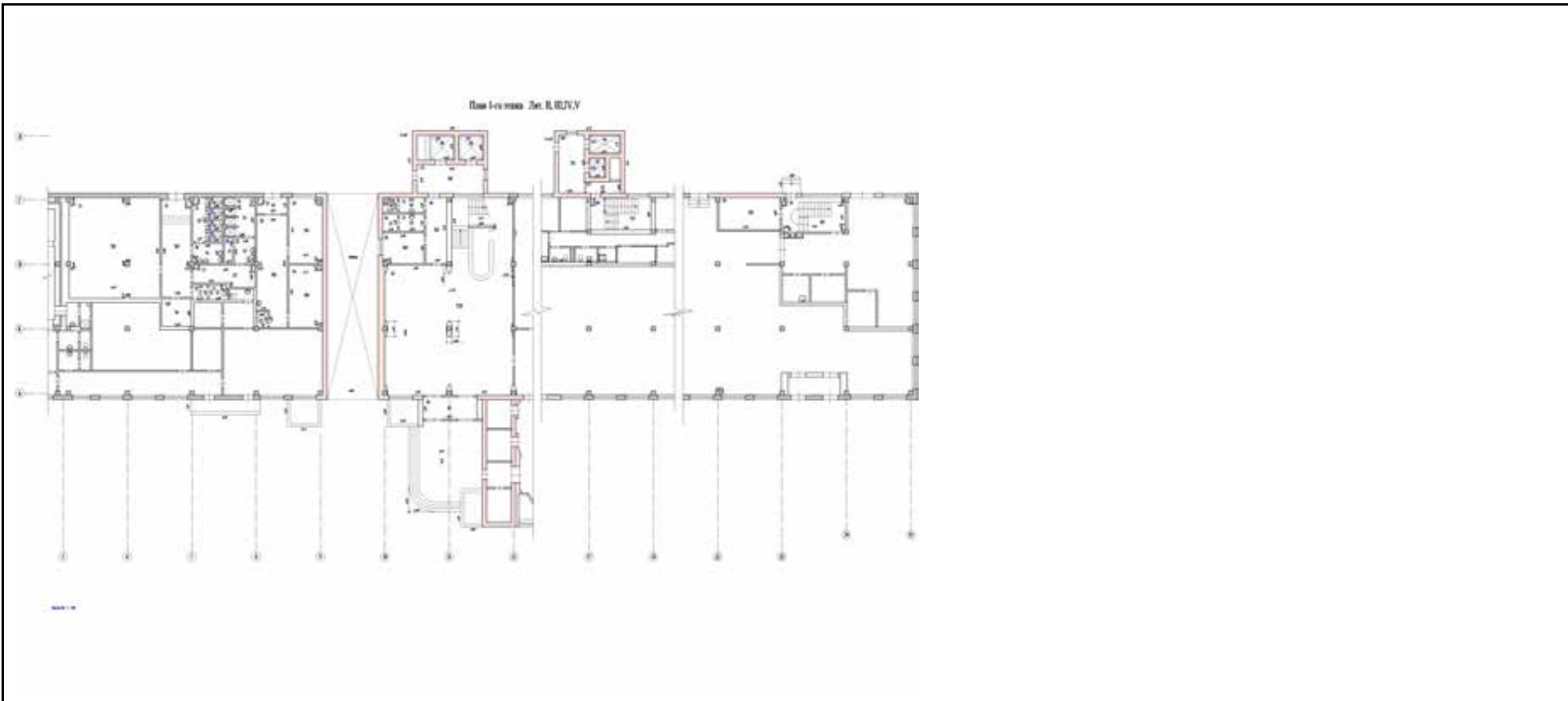
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

|  |                           |                         |                         |
|--|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение                              |                           |                         |                         |
| вид объекта недвижимости               |                           |                         |                         |
| Лист № 1 раздела 8                     | Всего листов раздела 8: 2 | Всего разделов: 3       | Всего листов выписки: 7 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179024541 |                           |                         |                         |
| Кадастровый номер: 63:01:0118002:1063  |                           | Номер этажа (этажей): 1 |                         |



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8

Всего листов раздела 8: 2

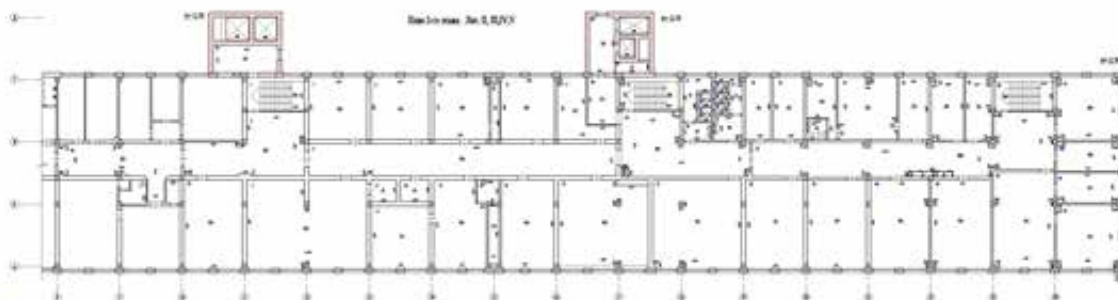
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179024541

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1063

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области**

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.07.2024, поступившего на рассмотрение 09.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

|   |   |                   |                          |
|---|---|-------------------|--------------------------|
| Помещение   |   |                   |                          |
| вид объекта недвижимости  |   |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 2   | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 15 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597  |   |                   |                          |
| Кадастровый номер:  | 63:01:0118002:1066  |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:  | 63:01:0118002   |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 24.02.2011  |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Инвентарный номер 1-39855 (36:401:001:000592470); Кадастровый номер 63:01:0118002:661:29/10; Условный номер 63:01:0118002:661:29/10 |                   |                          |
| Местоположение:   | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, пом.н11   |                   |                          |
| Площадь:  | 2479.6  |                   |                          |
| Назначение:   | Нежилое   |                   |                          |
| Наименование:   | Нежилое помещение   |                   |                          |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж № 3  |                   |                          |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 45862490.92   |                   |                          |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 63:01:0118002:732   |                   |                          |
| 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:      | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:  | дата завершения кадастровых работ: 07.12.2009   |                   |                          |

  
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|



|  |                           |   |                          |
|--|---------------------------|---|--------------------------|
| Помещение  |                           |   |                          |
| вид объекта недвижимости   |                           |   |                          |
| Лист № 2 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 15 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597   |                           |   |                          |
| Кадастровый номер:   |                           | 63:01:0118002:1066  |                          |
| 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  |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:   |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                          |                          |
| Особые отметки:  |                           | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |                          |
| Получатель выписки:  |                           | Толстенко Сергей Николаевич   |                          |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |

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

|  |  |                    |  |
|--|--|--------------------|--|
| Помещение                              |  |                    |  |
| вид объекта недвижимости               |  |                    |  |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 15   |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597 |  |                    |  |
| Кадастровый номер:                     |  | 63:01:0118002:1066 |  |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1                | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"  |
|  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:  | 1.1.1              | данные отсутствуют   |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:  | 2.1                | Общая долевая собственность<br>63-63-01/231/2011-507<br>21.09.2011 00:00:00  |
| 3                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1                | данные отсутствуют   |
| 4                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |                    |  |
|  | 4.1 вид:   |                    | Доверительное управление   |
|  | дата государственной регистрации:  |                    | 01.03.2016 17:47:30  |
|  | номер государственной регистрации:   |                    | 63-63-01/231/2011-507  |
|  | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |                    | Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 до 01.06.2024  |
|  | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |                    | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817   |
|  | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   |                    | данные отсутствуют   |
|  | основание государственной регистрации:   |                    | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009<br><br>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015<br><br>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015<br><br>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009 |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

| Помещение   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| вид объекта недвижимости  |                                   |
| Лист № 2 раздела 2  | Всего листов раздела 2: 3         |
| Всего разделов: 3   |                                   |
| Всего листов выписки: 15  |                                   |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597  |                                   |
| Кадастровый номер:  | 63:01:0118002:1066                |
|   | Изменения, № 2, выдан 06.10.2009  |
|   | Изменения, № 3, выдан 15.01.2010  |
|   | Изменения, № 4, выдан 23.03.2010  |
|   | Изменения, № 5, выдан 06.05.2010  |
|   | Изменения, № 6, выдан 10.08.2010  |
|   | Изменения, № 7, выдан 19.10.2010  |
|   | Изменения, № 8, выдан 28.04.2011  |
|   | Изменения, № 9, выдан 04.08.2011  |
|   | Изменения, № 10, выдан 27.09.2012 |
|   | Изменения, № 11, выдан 29.11.2012 |
|   | Изменения, № 12, выдан 03.07.2014 |
|   | Изменения, № 13, выдан 19.05.2015 |
|   | Изменения, № 14, выдан 14.11.2015 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                |

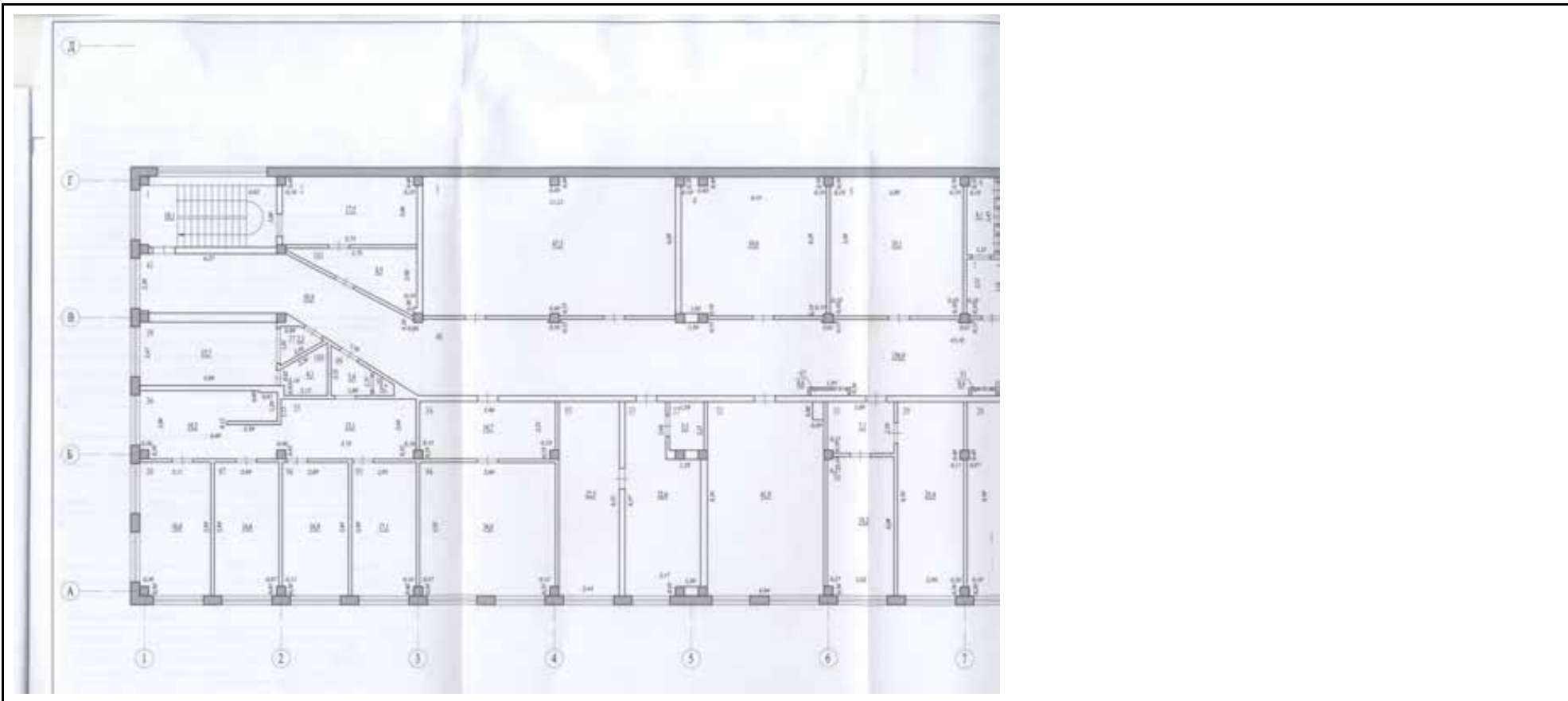
|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
|                               |   |                   |

| Помещение                              |  |                     |
|--|--|---------------------|
| вид объекта недвижимости               |  |                     |
| Лист № 3 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 3   |
| Всего листов выписки: 15               |  |                     |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597 |  |                     |
| Кадастровый номер:                     |  | 63:01:0118002:1066  |
|  | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:   |                     |
|  | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:   |                     |
| 5                                      | Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |
| 7                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   | данные отсутствуют  |
| 8                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют  |
| 11                                     | 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: | отсутствуют         |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> | инициалы, фамилия |
|                               |   |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

|  |                            |                         |                          |
|--|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение                              |                            |                         |                          |
| вид объекта недвижимости               |                            |                         |                          |
| Лист № 1 раздела 8                     | Всего листов раздела 8: 10 | Всего разделов: 3       | Всего листов выписки: 15 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597 |                            |                         |                          |
| Кадастровый номер: 63:01:0118002:1066  |                            | Номер этажа (этажей): 3 |                          |



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8

Всего листов раздела 8: 10

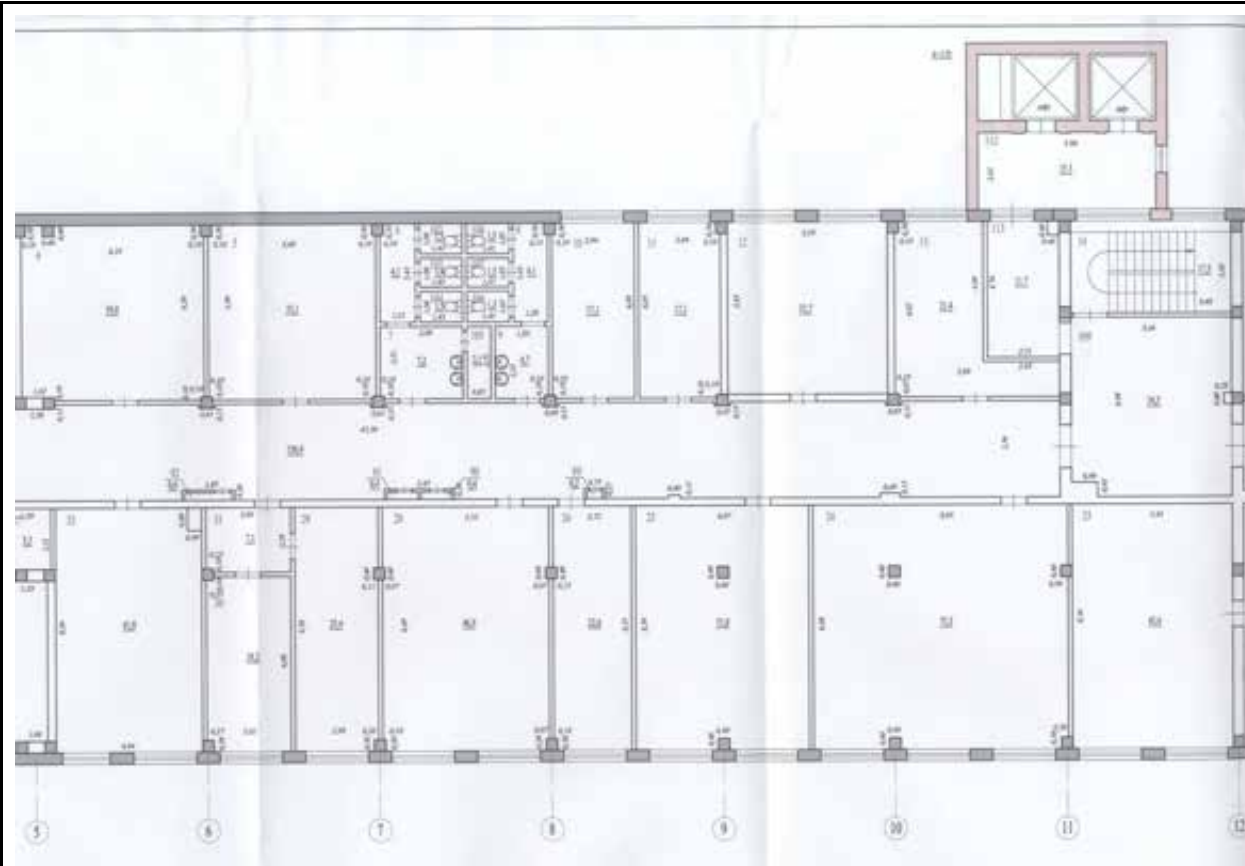
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 15

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1066

Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8

Всего листов раздела 8: 10

Всего разделов: 3

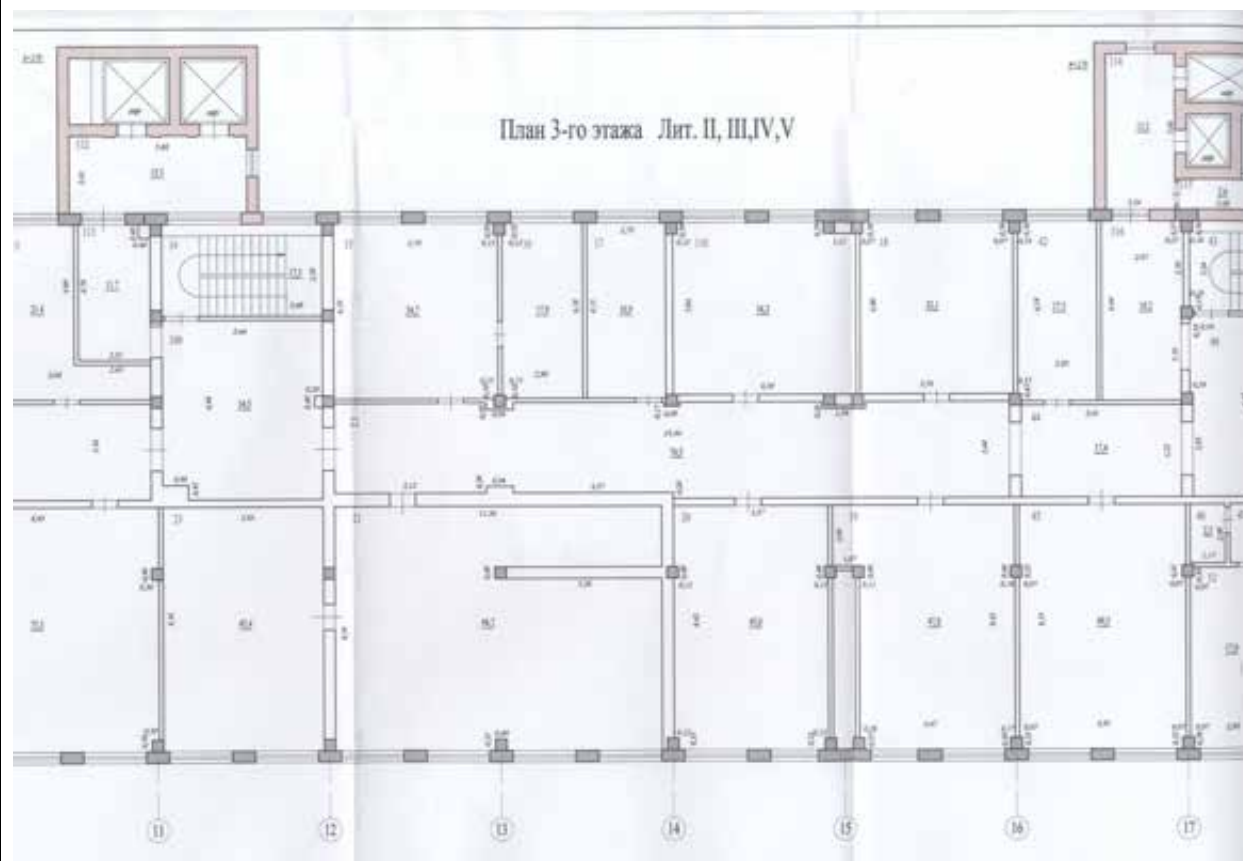
Всего листов выписки: 15

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1066

Номер этажа (этажей): 3

План 3-го этажа Лит. II, III, IV, V



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8

Всего листов раздела 8: 10

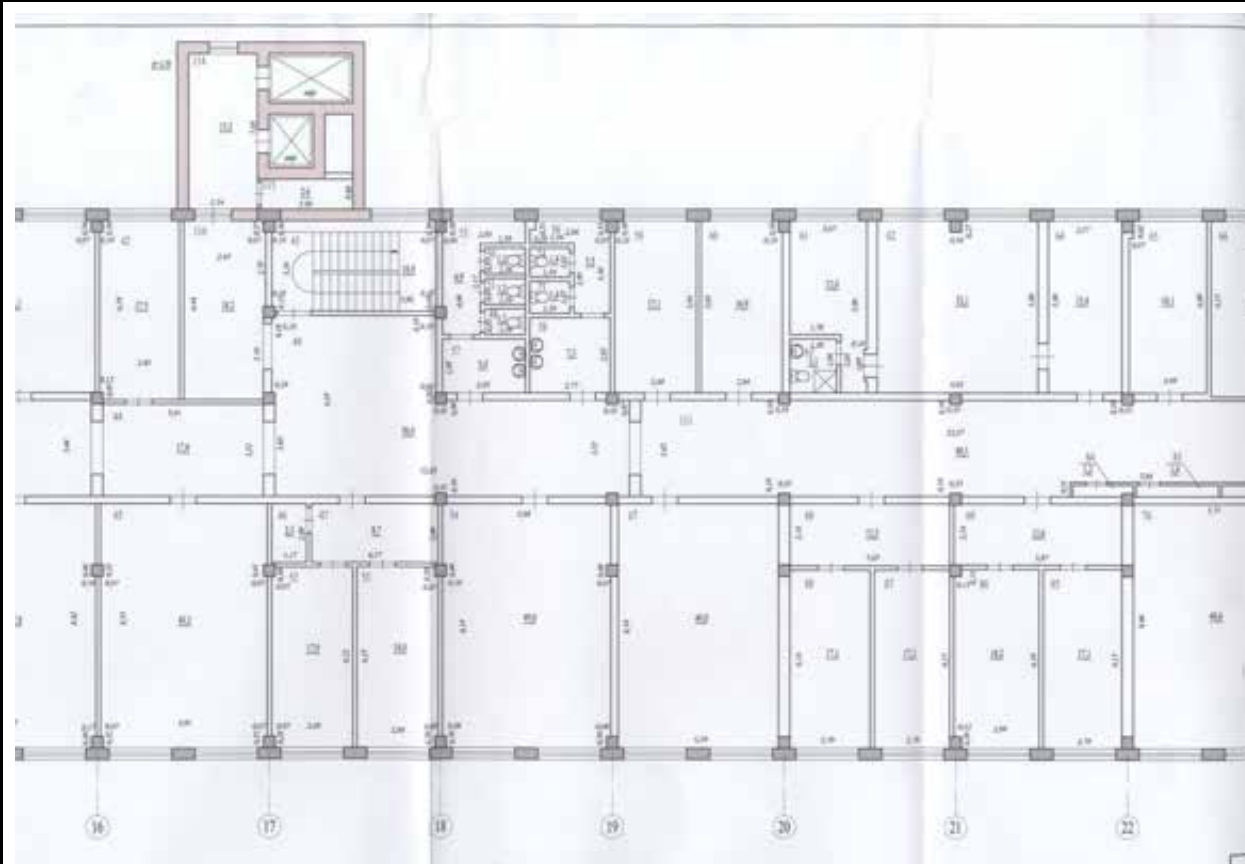
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 15

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1066

Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия



## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8

Всего листов раздела 8: 10

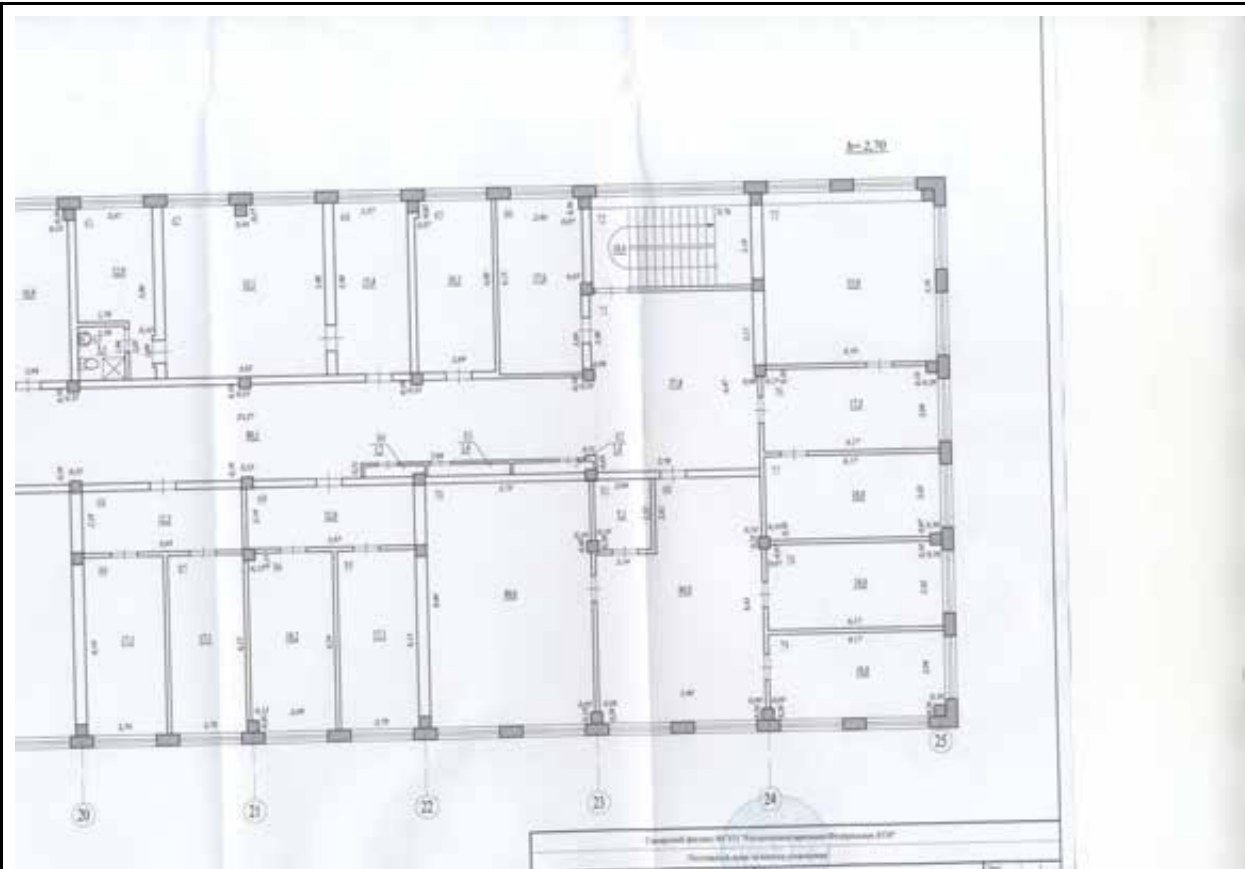
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 15

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1066

Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8

Всего листов раздела 8: 10

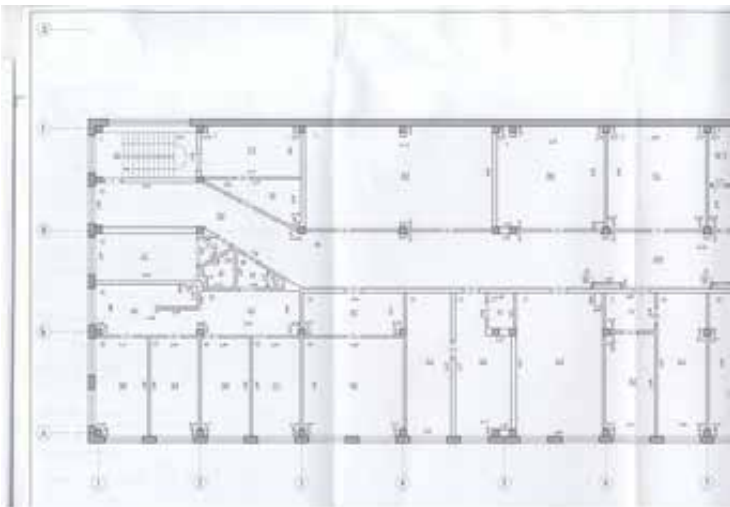
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 15

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1066

Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

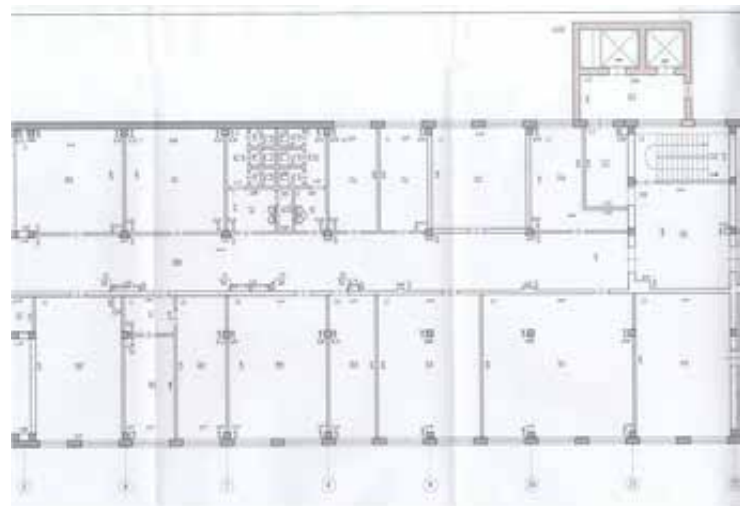
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

|  |                            |                         |                          |
|--|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение                              |                            |                         |                          |
| вид объекта недвижимости               |                            |                         |                          |
| Лист № 7 раздела 8                     | Всего листов раздела 8: 10 | Всего разделов: 3       | Всего листов выписки: 15 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597 |                            |                         |                          |
| Кадастровый номер: 63:01:0118002:1066  |                            | Номер этажа (этажей): 3 |                          |



Масштаб 1

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 8

Всего листов раздела 8: 10

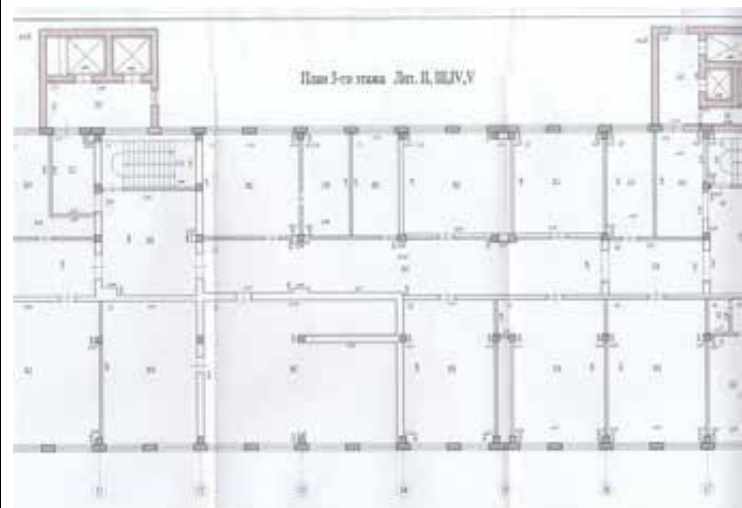
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 15

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1066

Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 8

Всего листов раздела 8: 10

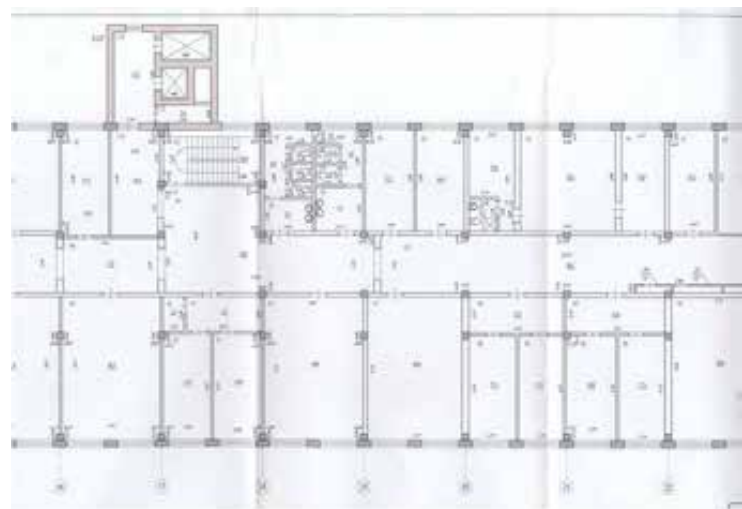
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 15

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1066

Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 8

Всего листов раздела 8: 10

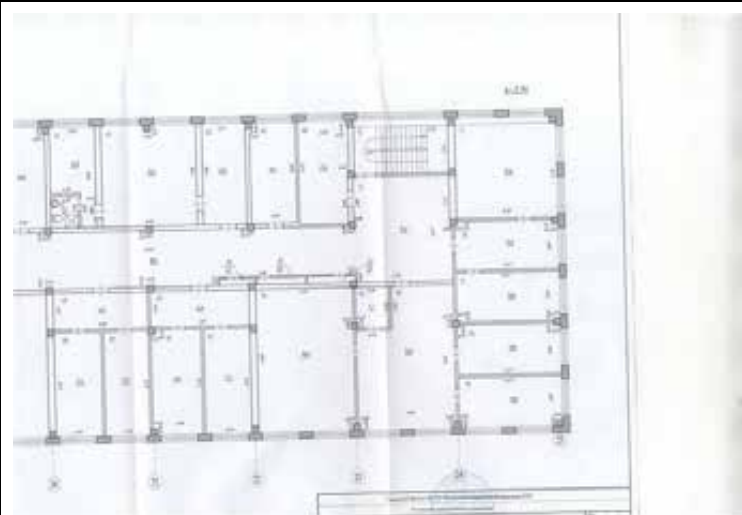
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 15

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179020597

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1066

Номер этажа (этажей): 3



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области**

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.07.2024, поступившего на рассмотрение 09.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

|   |   |                   |                         |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| Помещение   |   |                   |                         |
| вид объекта недвижимости  |   |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 2   | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179022362  |   |                   |                         |
| Кадастровый номер:  | 63:01:0118002:1067  |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:  | 63:01:0118002   |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 25.02.2011  |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Инвентарный номер 1-39855 (36:401:001:000592470); Кадастровый номер 63:01:0118002:661:29/13; Условный номер 63:01:0118002:661:29/13 |                   |                         |
| Местоположение:   | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110, н12   |                   |                         |
| Площадь:  | 2321.4  |                   |                         |
| Назначение:   | Нежилое   |                   |                         |
| Наименование:   | Нежилое помещение   |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж № 4  |                   |                         |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 42936435.89   |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 63:01:0118002:732   |                   |                         |
| 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:      | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют  |                   |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:  | дата завершения кадастровых работ: 07.12.2009   |                   |                         |

|   |
|---|
| <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |
|---|

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

|  |                           |   |                         |
|--|---------------------------|---|-------------------------|
| Помещение  |                           |   |                         |
| вид объекта недвижимости   |                           |   |                         |
| Лист № 2 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 7 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179022362   |                           |   |                         |
| Кадастровый номер:   |                           | 63:01:0118002:1067  |                         |
| 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  |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:   |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                          |                         |
| Особые отметки:  |                           | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |                         |
| Получатель выписки:  |                           | Толстенко Сергей Николаевич   |                         |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |



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

|  |  |                    |  |
|--|--|--------------------|--|
| Помещение                              |  |                    |  |
| вид объекта недвижимости               |  |                    |  |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 4  | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 7  |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179022362 |  |                    |  |
| Кадастровый номер:                     |  | 63:01:0118002:1067 |  |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1                | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"  |
|  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:  | 1.1.1              | данные отсутствуют   |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:  | 2.1                | Общая долевая собственность<br>63-63-01/231/2011-508<br>21.09.2011 00:00:00  |
| 3                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1                | данные отсутствуют   |
| 4                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |                    |  |
|  | 4.1 вид:   |                    | Доверительное управление   |
|  | дата государственной регистрации:  |                    | 01.03.2016 18:03:27  |
|  | номер государственной регистрации:   |                    | 63-63-01/231/2011-508  |
|  | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |                    | Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 до 01.06.2024  |
|  | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |                    | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817   |
|  | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   |                    | данные отсутствуют   |
|  | основание государственной регистрации:   |                    | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009<br><br>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015<br><br>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015<br><br>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009 |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

| Помещение   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| вид объекта недвижимости  |                                   |
| Лист № 2 раздела 2  | Всего листов раздела 2: 4         |
| Всего разделов: 3   |                                   |
| Всего листов выписки: 7   |                                   |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179022362  |                                   |
| Кадастровый номер:  | 63:01:0118002:1067                |
|   | Изменения, № 2, выдан 06.10.2009  |
|   | Изменения, № 3, выдан 15.01.2010  |
|   | Изменения, № 4, выдан 23.03.2010  |
|   | Изменения, № 5, выдан 06.05.2010  |
|   | Изменения, № 6, выдан 10.08.2010  |
|   | Изменения, № 7, выдан 19.10.2010  |
|   | Изменения, № 8, выдан 28.04.2011  |
|   | Изменения, № 9, выдан 04.08.2011  |
|   | Изменения, № 10, выдан 27.09.2012 |
|   | Изменения, № 11, выдан 29.11.2012 |
|   | Изменения, № 12, выдан 03.07.2014 |
|   | Изменения, № 13, выдан 19.05.2015 |
|   | Изменения, № 14, выдан 14.11.2015 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BV056V7401CB38D2B3576ACDC8425108<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> | инициалы, фамилия |
|                               |   |                   |

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Помещение                |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 3 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 7 |

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179022362

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1067

|     |   |   |
|-----|---|---|
|     | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:                                 |   |
|     | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:  |   |
| 4.2 | вид:  | Аренда  |
|     | дата государственной регистрации:   | 21.09.2011 00:00:00   |
|     | номер государственной регистрации:  | 63-63-01/024/2010-355   |
|     | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Срок действия с 14.12.2009 по 30.11.2012 с 14.12.2009 по 30.11.2012   |
|     | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Общество с ограниченной ответственностью "Агентство недвижимости "Арбат", ИНН: 6367043560   |
|     | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют  |
|     | основание государственной регистрации:  | Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 08.09.2011<br>Договор №114/12/09 аренды недвижимого имущества от 14.12.2009 г. , номер регистрации 63-63-01/024/2010-355 от 10.03.2010 г., № 114/12/09, выдан 14.12.2009 |
|     | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |
|     | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют  |
|     | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:                                 |   |
|     | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:  |   |
| 5   | Договоры участия в долевом строительстве:   | не зарегистрировано   |
| 6   | Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют  |
| 7   | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют  |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

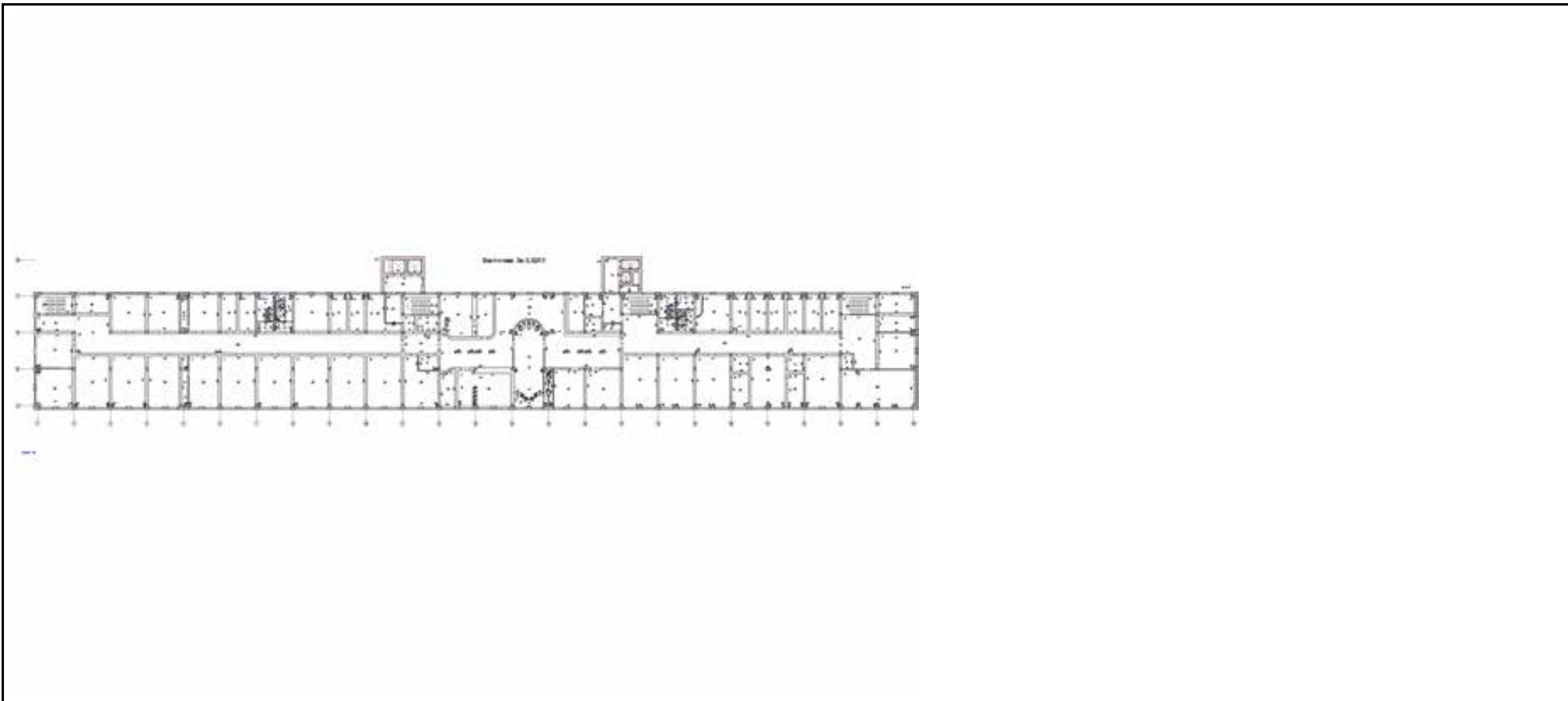
инициалы, фамилия

|  |  |                    |
|--|--|--------------------|
| Помещение                              |  |                    |
| вид объекта недвижимости               |  |                    |
| Лист № 4 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 4  | Всего разделов: 3  |
| Всего листов выписки: 7                |  |                    |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179022362 |  |                    |
| Кадастровый номер:                     | 63:01:0118002:1067   |                    |
| 8                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют |
| 11                                     | 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: | отсутствуют        |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

|  |                           |                         |                         |
|--|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Помещение                              |                           |                         |                         |
| вид объекта недвижимости               |                           |                         |                         |
| Лист № 1 раздела 8                     | Всего листов раздела 8: 1 | Всего разделов: 3       | Всего листов выписки: 7 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179022362 |                           |                         |                         |
| Кадастровый номер: 63:01:0118002:1067  |                           | Номер этажа (этажей): 4 |                         |



Масштаб 1

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области**

полное наименование органа регистрации прав

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 09.07.2024, поступившего на рассмотрение 09.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

|  |  |                   |                          |
|--|--|-------------------|--------------------------|
| <b>Земельный участок</b>   |  |                   |                          |
| вид объекта недвижимости   |  |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 3  | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200   |  |                   |                          |
| Кадастровый номер:   | 63:01:0118002:687  |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:   | 63:01:0118002  |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 23.12.2010   |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют   |                   |                          |
| Местоположение:  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры. |                   |                          |
| Площадь:   | 5866 +/- 26  |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 23663737.3   |                   |                          |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:                        | данные отсутствуют   |                   |                          |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:                          | 63:01:0118002:679  |                   |                          |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют   |                   |                          |
| Категория земель:  | Земли населенных пунктов   |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:   | Под здание института   |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженерере:   | дата завершения кадастровых работ: 14.10.2010  |                   |                          |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют   |                   |                          |



|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

|  |                           |   |                          |
|--|---------------------------|---|--------------------------|
| Земельный участок  |                           |   |                          |
| вид объекта недвижимости   |                           |   |                          |
| Лист № 2 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8   | Всего листов выписки: 16 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200   |                           |   |                          |
| Кадастровый номер:   |                           | 63:01:0118002:687   |                          |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:                                      |                           | Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 63:00-6.391 от 15.03.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На всей территории в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения по размещению объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.<br>Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство:<br>звероводческих ферм; скотобоев; подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц; свалок пищевых отходов; других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) 6 подзона, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 05.02.2020, номер решения: 368, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:                                |                           | данные отсутствуют  |                          |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:     |                           | данные отсутствуют  |                          |
| Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд: |                           | 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  |                          |
| Условный номер земельного участка:   |                           | данные отсутствуют  |                          |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | инициалы, фамилия |
| полное наименование должности   |                   |

|   |                           |  |                          |
|---|---------------------------|--|--------------------------|
| Земельный участок   |                           |  |                          |
| вид объекта недвижимости  |                           |  |                          |
| Лист № 3 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 3 | Всего разделов: 8  | Всего листов выписки: 16 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200  |                           |  |                          |
| Кадастровый номер:  |                           | 63:01:0118002:687  |                          |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом 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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.04.2024; реквизиты документа-основания: об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безьямка) от 05.02.2020 № 368 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации. |                          |
| Получатель выписки:   |                           | Толстенко Сергей Николаевич  |                          |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |



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

|  |  |                           |  |
|--|--|---------------------------|--|
| Земельный участок                      |  |                           |  |
| вид объекта недвижимости               |  |                           |  |
| Лист № 1 раздела 2                     |  | Всего листов раздела 2: 4 |  |
|  |  | Всего разделов: 8         |  |
| Всего листов выписки: 16               |  |                           |  |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200 |  |                           |  |
| Кадастровый номер:                     |  | 63:01:0118002:687         |  |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1                       | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"  |
|  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:  | 1.1.1                     | данные отсутствуют   |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:  | 2.1                       | Общая долевая собственность<br>63-63-01/231/2011-510<br>21.09.2011 00:00:00  |
| 3                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1                       | данные отсутствуют   |
| 4                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |                           |  |
|  | 4.1 вид:   |                           | Доверительное управление   |
|  | дата государственной регистрации:  |                           | 01.03.2016 16:28:15  |
|  | номер государственной регистрации:   |                           | 63-63-01/231/2011-510  |
|  | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |                           | Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 до 01.06.2024  |
|  | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |                           | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817   |
|  | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   |                           | данные отсутствуют   |
|  | основание государственной регистрации:   |                           | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009<br><br>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015<br><br>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015<br><br>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009 |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

|   |  |
|---|--|
| Земельный участок   |  |
| вид объекта недвижимости  |  |
| Лист № 2 раздела 2  | Всего листов раздела 2: 4  |
| Всего разделов: 8   |  |
| Всего листов выписки: 16  |  |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200  |  |
| Кадастровый номер:  | 63:01:0118002:687  |
|   | <p>Изменения, № 2, выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, выдан 14.11.2015</p> |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют   |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют   |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056V7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

|                          |                           |                   |                          |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок        |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                          |
| Лист № 3 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200

Кадастровый номер: 63:01:0118002:687

|    |  |                     |
|----|--|---------------------|
|    | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:  |                     |
|    | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:   |                     |
| 5  | Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано |
| 6  | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют  |
| 7  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   | данные отсутствуют  |
| 8  | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют  |
| 9  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют  |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют  |
| 11 | 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: | отсутствуют         |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

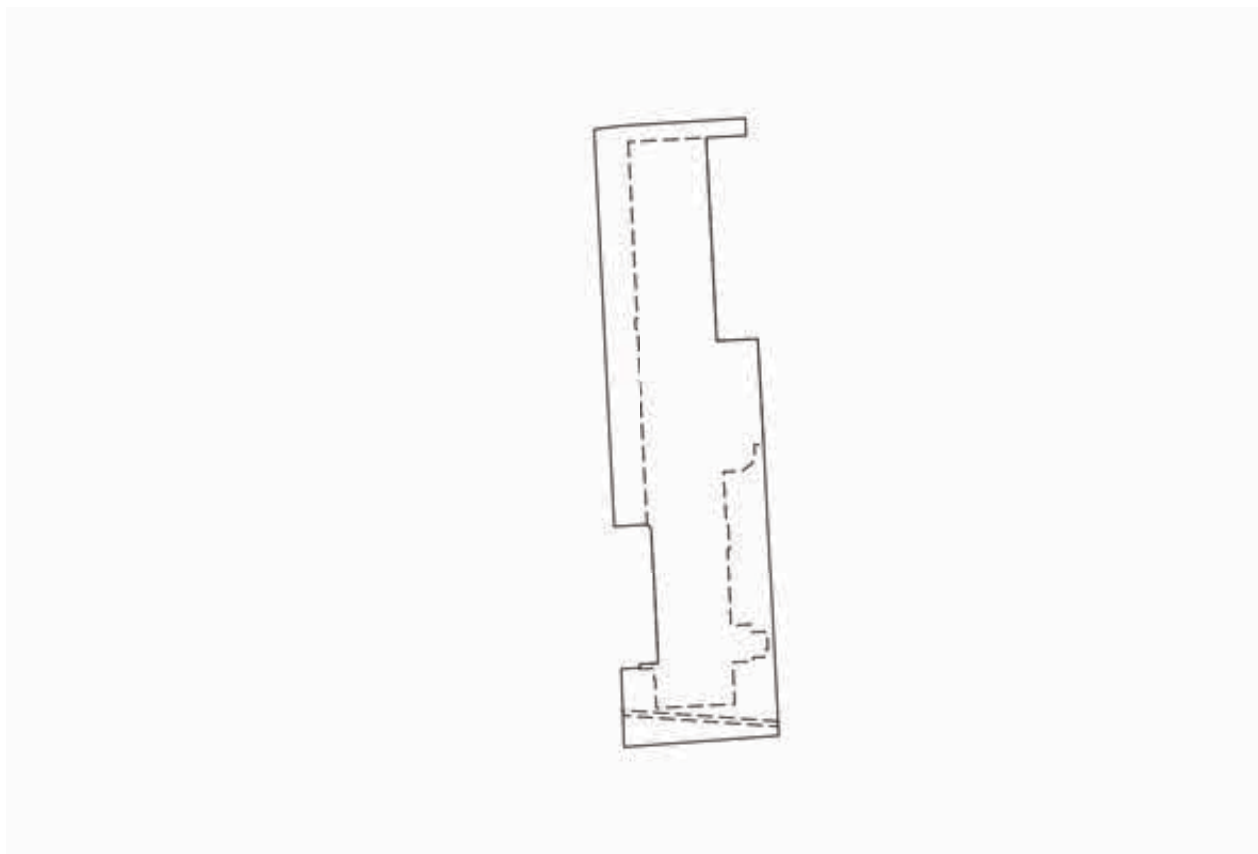
|  |  |                    |                          |
|--|--|--------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |  |                    |                          |
| вид объекта недвижимости               |  |                    |                          |
| Лист № 4 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 4  | Всего разделов: 8  | Всего листов выписки: 16 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200 |  |                    |                          |
| Кадастровый номер:                     |  | 63:01:0118002:687  |                          |
| 11                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |                          |

|                               |   |                      |                   |
|-------------------------------|---|----------------------|-------------------|
| полное наименование должности |    | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН    | инициалы, фамилия |
|                               |    | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                   |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                      |                   |


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|  |                           |                   |                          |
|--|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                           |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3                     | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200 |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                           | 63:01:0118002:687 |                          |

План (чертеж, схема) земельного участка



|                |                       |  |  |
|----------------|-----------------------|--|--|
| Масштаб 1:2000 | Условные обозначения: |  |  |
|----------------|-----------------------|--|--|

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

|  |                             |                   |                          |
|--|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                             |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3.1                   | Всего листов раздела 3.1: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 63:01:0118002:687 |                          |

| Описание местоположения границ земельного участка |             |          |                   |                              |                                   |                                     |   |
|---|-------------|----------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| № п/п   | Номер точки |          | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков   |
|   | начальная   | конечная |                   |                              |                                   |                                     |   |
| 1   | 2           | 3        | 4                 | 5                            | 6                                 | 7                                   | 8   |
| 1   | 1.1.1       | 1.1.2    | 82°57.2'          | 8.15                         | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |
| 2   | 1.1.2       | 1.1.3    | 86°32.8'          | 32.71                        | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:16                    | адрес отсутствует   |
| 3   | 1.1.3       | 1.1.4    | 176°54.2'         | 4.63                         | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |
| 4   | 1.1.4       | 1.1.5    | 266°58.1'         | 10.78                        | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:688                   | адрес отсутствует   |
| 5   | 1.1.5       | 1.1.6    | 177°1.4'          | 13.48                        | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:688                   | адрес отсутствует   |
| 6   | 1.1.6       | 1.1.7    | 177°0.5'          | 41                           | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:678                   | Саратовская область, г.Саратов, ул.Гвардейская, д.18Г, кв.67  |
| 7   | 1.1.7       | 1.1.8    | 87°8.1'           | 11                           | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:678                   | Саратовская область, г.Саратов, ул.Гвардейская, д.18Г, кв.67  |
| 8   | 1.1.8       | 1.1.9    | 176°47.8'         | 28.27                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |
| 9   | 1.1.9       | 1.1.10   | 177°4.0'          | 78.36                        | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют  |
| 10  | 1.1.10      | 1.1.11   | 265°47.2'         | 41.65                        | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:663                   | Самарская область, Волжский район, пос.Энергетик, 3-й пр., д.6; Самарская область, г.Самара, Ленинский р-н, ул.Вилоновская, д.30, кв.12 |
| 11  | 1.1.11      | 1.1.12   | 357°58.4'         | 20.92                        | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:2297                  | адрес отсутствует   |
| 12  | 1.1.12      | 1.1.13   | 87°21.7'          | 5                            | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:2297                  | адрес отсутствует   |
| 13  | 1.1.13      | 1.1.14   | 356°34.0'         | 1                            | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:2297                  | адрес отсутствует   |
| 14  | 1.1.14      | 1.1.15   | 87°1.4'           | 5.01                         | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:2297                  | адрес отсутствует   |
| 15  | 1.1.15      | 1.1.16   | 357°5.0'          | 36.56                        | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:2297                  | адрес отсутствует   |
| 16  | 1.1.16      | 1.1.17   | 311°50.2'         | 1.41                         | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:2297                  | адрес отсутствует   |
| 17  | 1.1.17      | 1.1.18   | 266°29.7'         | 9                            | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:2297                  | адрес отсутствует   |
| 18  | 1.1.18      | 1.1.1    | 357°5.2'          | 106.46                       | данные отсутствуют                | 63:01:0118002:2297                  | адрес отсутствует   |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

|  |                             |                   |                          |
|--|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                             |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 3.2                   | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 63:01:0118002:687 |                          |

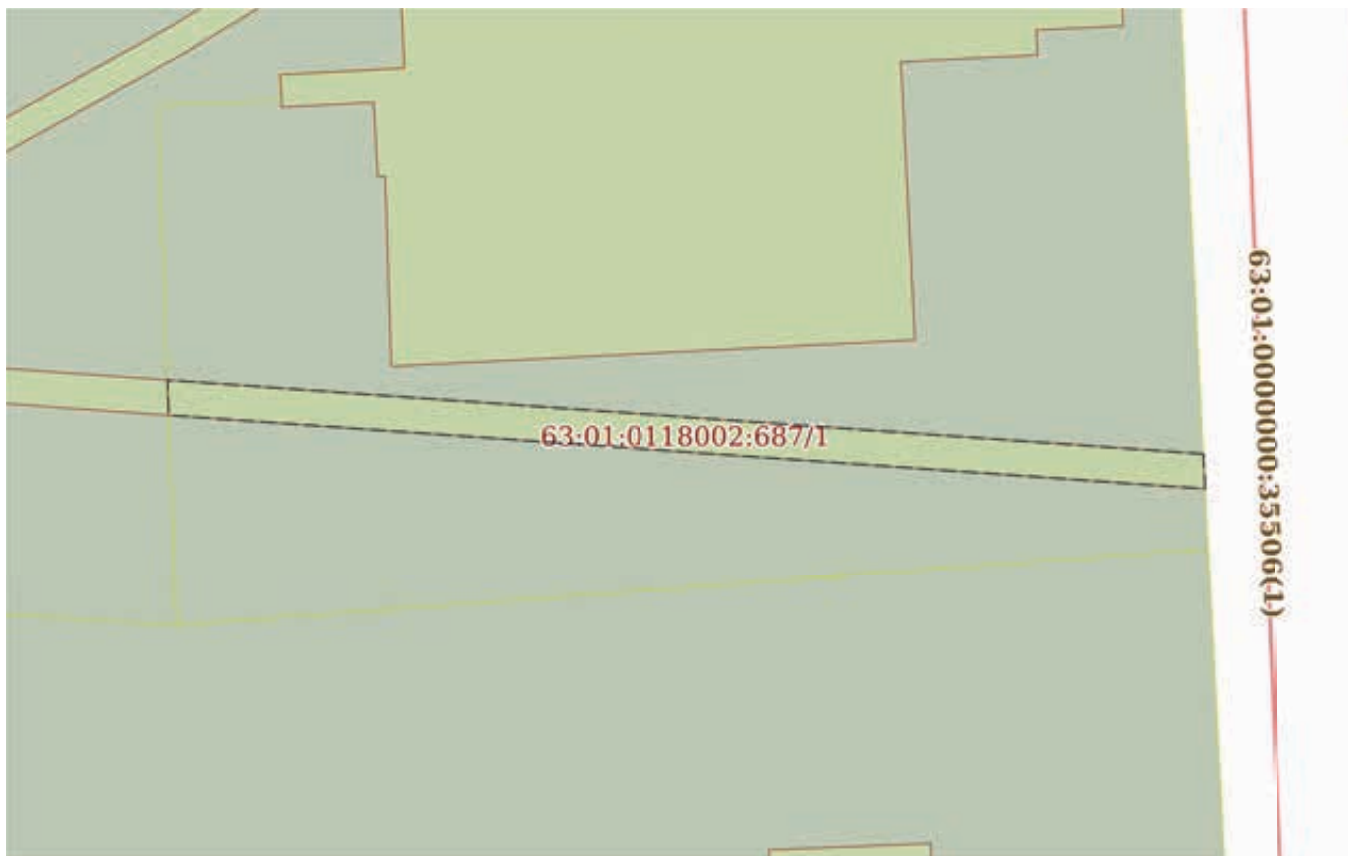
| Сведения о характерных точках границы земельного участка |               |            |                                   |   |
|--|---------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат МСК-63                                 |               |            |                                   |   |
| Номер точки  | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|  | X             | Y          |                                   |   |
| 1  | 2             | 3          | 4                                 | 5   |
| 1  | 387572.96     | 1377388.37 | -                                 | -   |
| 2  | 387573.96     | 1377396.46 | -                                 | -   |
| 3  | 387575.93     | 1377429.11 | -                                 | -   |
| 4  | 387571.31     | 1377429.36 | -                                 | -   |
| 5  | 387570.74     | 1377418.6  | -                                 | -   |
| 6  | 387557.28     | 1377419.3  | -                                 | -   |
| 7  | 387516.34     | 1377421.44 | -                                 | -   |
| 8  | 387516.89     | 1377432.43 | -                                 | -   |
| 9  | 387488.66     | 1377434.01 | -                                 | -   |
| 10   | 387410.4      | 1377438.02 | -                                 | -   |
| 11   | 387407.34     | 1377396.48 | -                                 | -   |
| 12   | 387428.25     | 1377395.74 | -                                 | -   |
| 13   | 387428.48     | 1377400.73 | -                                 | -   |
| 14   | 387429.48     | 1377400.67 | -                                 | -   |
| 15   | 387429.74     | 1377405.67 | -                                 | -   |
| 16   | 387466.25     | 1377403.81 | -                                 | -   |
| 17   | 387467.19     | 1377402.76 | -                                 | -   |
| 18   | 387466.64     | 1377393.78 | -                                 | -   |
| 1  | 387572.96     | 1377388.37 | -                                 | -   |

|                               |   |   |                   |
|-------------------------------|---|---|-------------------|
| полное наименование должности |    | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |   |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|  |                           |                   |                          |
|--|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                           |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                           |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 4                     | Всего листов раздела 4: 2 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200 |                           |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                           | 63:01:0118002:687 |                          |

План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: 63:01:0118002:687/1



Масштаб 1:300      Условные обозначения:

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |



Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4

Всего листов раздела 4: 2

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 16

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200

Кадастровый номер:

63:01:0118002:687

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 63:01:0118002:687/2



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок                      |                             |  |
|--|-----------------------------|--|
| вид объекта недвижимости               |                             |  |
| Лист № 1 раздела 4.1                   | Всего листов раздела 4.1: 1 | Всего разделов: 8  |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200 |                             |  |
| Кадастровый номер:                     |                             | 63:01:0118002:687  |
| Учетный номер части                    | Площадь, м2                 | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости   |
| 1                                      | 2                           | 3  |
| 63:01:0118002:687/1                    | 58                          | вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Часть земельного участка занята охранной зоной Эл. кабеля   |
| 63:01:0118002:687/2                    | 3635                        | данные отсутствуют   |
|  | Весь                        | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) от 05.02.2020 № 368 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): На всей территории в границах шестой подзоны устанавливаются ограничения по размещению объектов способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Согласно Руководству по орнитологическому обеспечению полетов в радиусе 15 км от аэродрома запрещается строительство: звероводческих ферм; скотобоев; подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных прудов и др.), способствующих массовому скоплению птиц; свалок пищевых отходов; других объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 63:00-6.391; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) 6 подзона; Тип зоны: Охранная зона транспорта |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576ACDC8425108<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> | инициалы, фамилия |
|                               |   |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|  |                             |                   |                          |
|--|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Земельный участок                      |                             |                   |                          |
| вид объекта недвижимости               |                             |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 4.2                   | Всего листов раздела 4.2: 3 | Всего разделов: 8 | Всего листов выписки: 16 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200 |                             |                   |                          |
| Кадастровый номер:                     |                             | 63:01:0118002:687 |                          |

| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |               |            |                                   |   |
|---|---------------|------------|-----------------------------------|---|
| Учетный номер части: 63:01:0118002:687/1                                |               |            |                                   |   |
| Система координат МСК-63  |               |            |                                   |   |
| Номер точки   | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|   | X             | Y          |                                   |   |
| 1   | 2             | 3          | 4                                 | 5   |
| 1   | 387414.23     | 1377437.82 | -                                 | -   |
| 2   | 387417.2      | 1377396.13 | -                                 | -   |
| 3   | 387415.79     | 1377396.18 | -                                 | -   |
| 4   | 387412.83     | 1377437.89 | -                                 | -   |
| 1   | 387414.23     | 1377437.82 | -                                 | -   |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |

## Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 16

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200

Кадастровый номер:

63:01:0118002:687

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 63:01:0118002:687/2

Система координат МСК-63

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|---|
|             | X             | Y          |                                   |   |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5   |
| 1           | 387569.58     | 1377397.53 | -                                 | -   |
| 2           | 387522.28     | 1377399.95 | -                                 | -   |
| 3           | 387522.25     | 1377399.4  | -                                 | -   |
| 4           | 387519.4      | 1377399.54 | -                                 | -   |
| 5           | 387519.43     | 1377400.09 | -                                 | -   |
| 6           | 387477.33     | 1377402.24 | -                                 | -   |
| 7           | 387472.59     | 1377402.48 | -                                 | -   |
| 8           | 387467.19     | 1377402.76 | -                                 | -   |
| 9           | 387466.25     | 1377403.81 | -                                 | -   |
| 10          | 387429.74     | 1377405.67 | -                                 | -   |
| 11          | 387429.48     | 1377400.67 | -                                 | -   |
| 12          | 387428.18     | 1377400.74 | -                                 | -   |
| 13          | 387428.38     | 1377404.43 | -                                 | -   |
| 14          | 387425.38     | 1377404.59 | -                                 | -   |
| 15          | 387425.39     | 1377404.89 | -                                 | -   |
| 16          | 387417.76     | 1377405.14 | -                                 | -   |
| 17          | 387418.82     | 1377426.22 | -                                 | -   |
| 18          | 387430        | 1377425.65 | -                                 | -   |
| 19          | 387430.28     | 1377431.15 | -                                 | -   |
| 20          | 387431.28     | 1377431.09 | -                                 | -   |
| 21          | 387431.45     | 1377434.59 | -                                 | -   |
| 22          | 387433.45     | 1377434.49 | -                                 | -   |
| 23          | 387433.48     | 1377435.09 | -                                 | -   |
| 24          | 387436.47     | 1377434.94 | -                                 | -   |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 16

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179028200

Кадастровый номер:

63:01:0118002:687

| 1  | 2         | 3          | 4 | 5 |
|----|-----------|------------|---|---|
| 25 | 387436.44 | 1377434.34 | - | - |
| 26 | 387438.19 | 1377434.25 | - | - |
| 27 | 387438.02 | 1377430.76 | - | - |
| 28 | 387440.12 | 1377430.65 | - | - |
| 29 | 387439.84 | 1377425.15 | - | - |
| 30 | 387460.48 | 1377424.36 | - | - |
| 31 | 387460.51 | 1377424.86 | - | - |
| 32 | 387467.4  | 1377424.49 | - | - |
| 33 | 387467.38 | 1377423.99 | - | - |
| 34 | 387473.66 | 1377423.67 | - | - |
| 35 | 387478.41 | 1377423.42 | - | - |
| 36 | 387481.31 | 1377423.22 | - | - |
| 37 | 387481.56 | 1377428.21 | - | - |
| 38 | 387483.49 | 1377430.86 | - | - |
| 39 | 387485.53 | 1377431.66 | - | - |
| 40 | 387488.53 | 1377431.51 | - | - |
| 41 | 387488.66 | 1377434.01 | - | - |
| 42 | 387516.89 | 1377432.43 | - | - |
| 43 | 387516.34 | 1377421.44 | - | - |
| 44 | 387557.28 | 1377419.3  | - | - |
| 45 | 387570.74 | 1377418.6  | - | - |
| 1  | 387569.58 | 1377397.53 | - | - |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области**

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.07.2024, поступившего на рассмотрение 09.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

|   |   |                   |                          |
|---|---|-------------------|--------------------------|
| Помещение   |   |                   |                          |
| вид объекта недвижимости  |   |                   |                          |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 2   | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 11 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225  |   |                   |                          |
| Кадастровый номер:  | 63:01:0118002:1068  |                   |                          |
| Номер кадастрового квартала:  | 63:01:0118002   |                   |                          |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 25.02.2011  |                   |                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Инвентарный номер 1-39855 (36:401:001:000592470); Кадастровый номер 63:01:0118002:661:29/12; Условный номер 63:01:0118002:661:29/12 |                   |                          |
| Местоположение:   | Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д.110 пом.н13  |                   |                          |
| Площадь:  | 2495  |                   |                          |
| Назначение:   | Нежилое   |                   |                          |
| Наименование:   | Нежилое помещение   |                   |                          |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Мансарда № 1, Технический этаж № 1  |                   |                          |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 46147328.14   |                   |                          |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 63:01:0118002:732   |                   |                          |
| 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:      | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют  |                   |                          |
| Сведения о кадастровом инженере:  | дата завершения кадастровых работ: 07.12.2009   |                   |                          |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

|  |                           |   |                          |
|--|---------------------------|---|--------------------------|
| Помещение  |                           |   |                          |
| вид объекта недвижимости   |                           |   |                          |
| Лист № 2 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 11 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225   |                           |   |                          |
| Кадастровый номер:   |                           | 63:01:0118002:1068  |                          |
| 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  |                          |
| Статус записи об объекте недвижимости:   |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                          |                          |
| Особые отметки:  |                           | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |                          |
| Получатель выписки:  |                           | Толстенко Сергей Николаевич   |                          |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |

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

|  |  |                    |  |
|--|--|--------------------|--|
| Помещение                              |  |                    |  |
| вид объекта недвижимости               |  |                    |  |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 11   |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225 |  |                    |  |
| Кадастровый номер:                     |  | 63:01:0118002:1068 |  |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1                | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"  |
|  | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:  | 1.1.1              | данные отсутствуют   |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:  | 2.1                | Общая долевая собственность<br>63-63-01/231/2011-509<br>21.09.2011 00:00:00  |
| 3                                      | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1                | данные отсутствуют   |
| 4                                      | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |                    |  |
|  | 4.1 вид:   |                    | Доверительное управление   |
|  | дата государственной регистрации:  |                    | 01.03.2016 18:19:03  |
|  | номер государственной регистрации:   |                    | 63-63-01/231/2011-509  |
|  | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |                    | Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 до 01.06.2024  |
|  | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |                    | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817   |
|  | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   |                    | данные отсутствуют   |
|  | основание государственной регистрации:   |                    | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, выдан 10.06.2009<br><br>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015<br><br>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, выдан 17.12.2015<br><br>Изменения, № 1, выдан 20.08.2009 |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия



| Помещение   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| вид объекта недвижимости  |                                   |
| Лист № 2 раздела 2  | Всего листов раздела 2: 3         |
| Всего разделов: 3   |                                   |
| Всего листов выписки: 11  |                                   |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225  |                                   |
| Кадастровый номер:  | 63:01:0118002:1068                |
|   | Изменения, № 2, выдан 06.10.2009  |
|   | Изменения, № 3, выдан 15.01.2010  |
|   | Изменения, № 4, выдан 23.03.2010  |
|   | Изменения, № 5, выдан 06.05.2010  |
|   | Изменения, № 6, выдан 10.08.2010  |
|   | Изменения, № 7, выдан 19.10.2010  |
|   | Изменения, № 8, выдан 28.04.2011  |
|   | Изменения, № 9, выдан 04.08.2011  |
|   | Изменения, № 10, выдан 27.09.2012 |
|   | Изменения, № 11, выдан 29.11.2012 |
|   | Изменения, № 12, выдан 03.07.2014 |
|   | Изменения, № 13, выдан 19.05.2015 |
|   | Изменения, № 14, выдан 14.11.2015 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют                |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> | инициалы, фамилия |
|                               |   |                   |

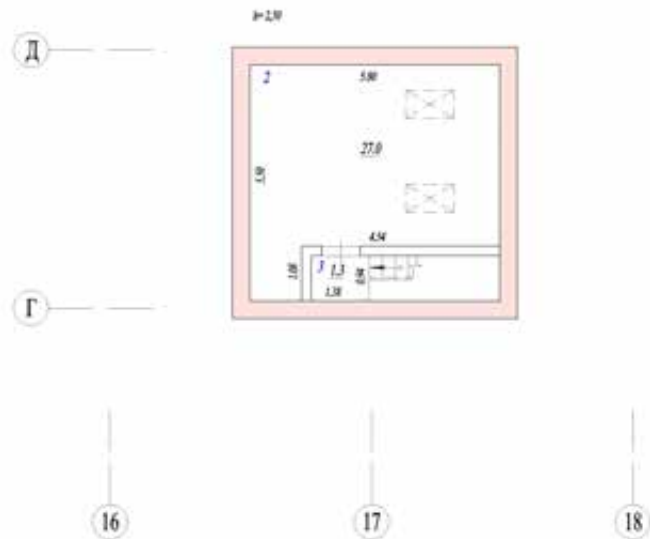
| Помещение                              |  |                          |
|--|--|--------------------------|
| вид объекта недвижимости               |  |                          |
| Лист № 3 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 3        |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225 |  | Всего листов выписки: 11 |
| Кадастровый номер:                     | 63:01:0118002:1068   |                          |
|  | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:  |                          |
|  | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:   |                          |
| 5                                      | Договоры участия в долевом строительстве:  | не зарегистрировано      |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют       |
| 7                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   | данные отсутствуют       |
| 8                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют       |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют       |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют       |
| 11                                     | 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: | отсутствуют              |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

|  |                           |                         |                          |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение                              |                           |                         |                          |
| вид объекта недвижимости               |                           |                         |                          |
| Лист № 1 раздела 8                     | Всего листов раздела 8: 6 | Всего разделов: 3       | Всего листов выписки: 11 |
| 09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225 |                           |                         |                          |
| Кадастровый номер: 63:01:0118002:1068  |                           | Номер этажа (этажей): 1 |                          |

План технического этажа Лит. V



Масштаб 1

|   |
|---|
| <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  |
| Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ |  | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|-------------------|

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8

Всего листов раздела 8: 6

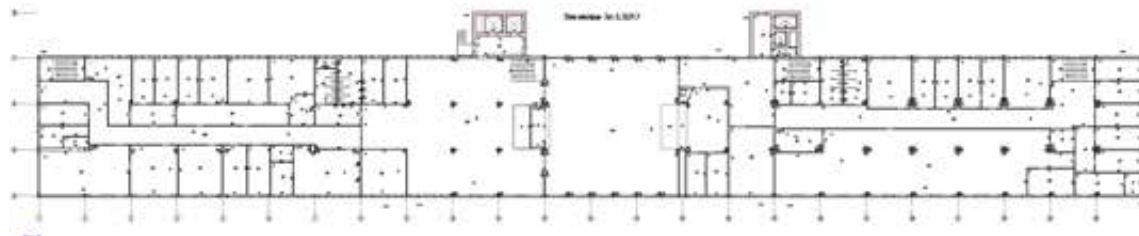
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 11

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1068

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8

Всего листов раздела 8: 6

Всего разделов: 3

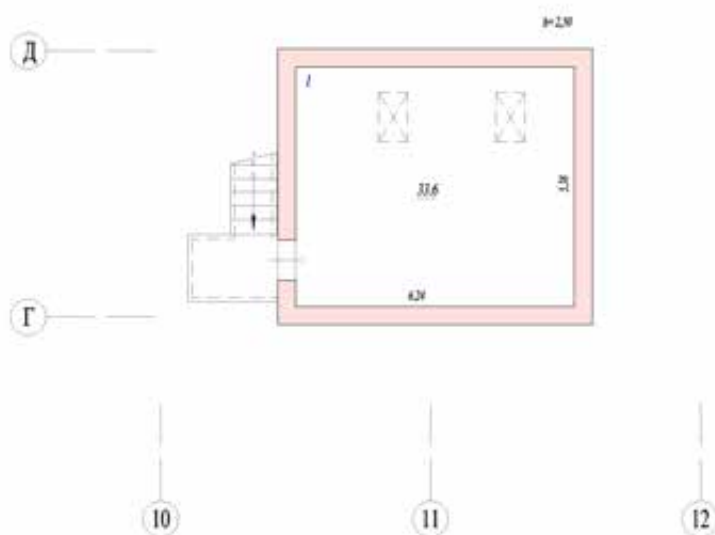
Всего листов выписки: 11

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1068

Номер этажа (этажей): 1

## План технического этажа Лит. IV



Масштаб 1:100

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8

Всего листов раздела 8: 6

Всего разделов: 3

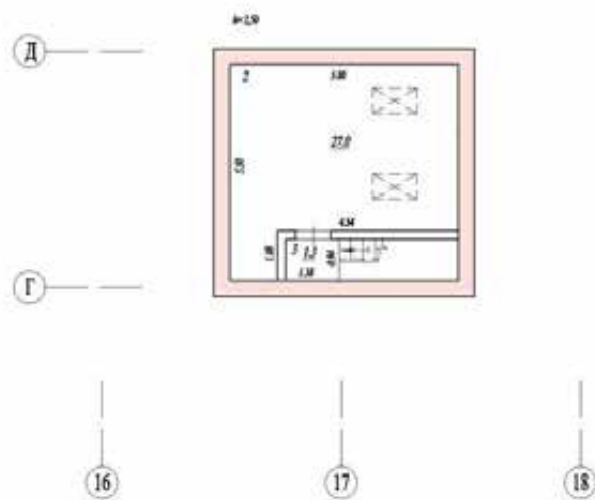
Всего листов выписки: 11

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1068

Номер этажа (этажей): 1

## План технического этажа Лит. V



Масштаб 1:100

Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8

Всего листов раздела 8: 6

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 11

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1068

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

## Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8

Всего листов раздела 8: 6

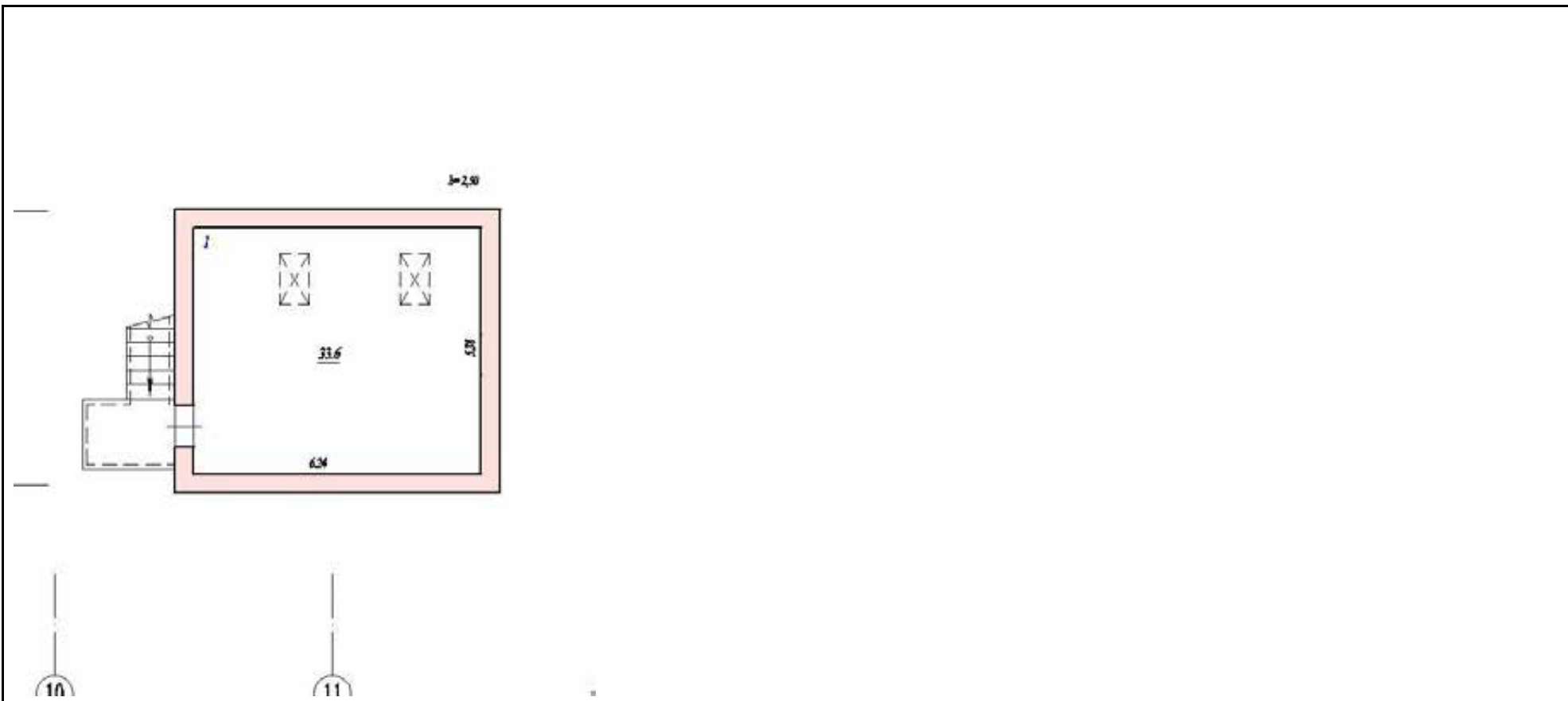
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 11

09.07.2024г. № КУВИ-001/2024-179023225

Кадастровый номер: 63:01:0118002:1068

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия





🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

# Помещение с вытяжкой и парковкой

## 120 000 ₺ в месяц

427 ₺ в месяц за м², без залога, без комиссии

- ♥ Добавить в избранное
- ☰ Сравнить
- 📌 Добавить заметку

8 932 205-05-73

ГК Визит

Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Скрипкин Владислав



### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 281 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3.4 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🔒 Проходимость объекта

🔒 Возможные конкуренты

🔒 Пешая доступность

🔒 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сообщения

337



[Купить отчёт у партнёра](#)

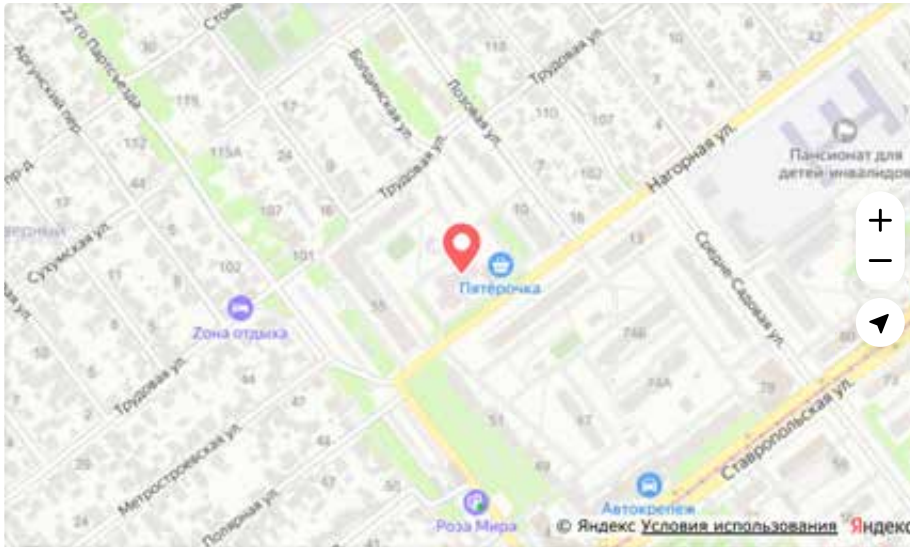
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

## Расположение

Самарская обл., Самара, Нагорная ул., 6

● Победа 🚶 21–30 мин. ● Советская 🚶 21–30 мин.

● Безымянка 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)

## Описание

**Сдам помещение:** г. Самара, Промышленный район, ул. Нагорная 6, ближайшее пересечение с ул. 22 Партсъезда.

Расположено на первой линии в густонаселенном спальном районе города.

Общая площадь: 281 кв.м.

Этаж/этажность: 2/2

Высота потолков: 3 м.

**Выделенная мощность: 20 кВт. (380V)**

Центральный вход + 2 запасных, грузовой подъемник.

Возможность разгрузки грузовых машин.

Парковка по ул. Нагорной и со стороны двора.

Система кондиционирования, все коммуникации центральные, вытяжка.

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

В ближайшем окружении расположены: большой жилой комплекс, офисы компаний, медицинская компания, студия детских праздников.

Использование: производство, офис, услуги, учебный центр, частная школа, торговое и др.

**Стоимость аренды: 120 000 рублей. Коммунальные платежи арендатор оплачивает отдельно.****Услуги для арендатора бесплатны.****Скрипкин Владислав**

Сообщения

338



## О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше

№ 2879311473 · 18 июля в 09:02 · 947 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

## Похожие объявления ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

# Офис 5 кабинетов в географическом центре города

## 85 000 ₽ в месяц

9 067 ₽ в год за м², без залога, без комиссии

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

8 958 768-80-52

ГК Визит

Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Емельянов Артём



### О помещении

Общая площадь: 112.5 м²  
Этаж: 5  
Высота потолков: 2.7 м  
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная  
Тип аренды: прямая  
Минимальный срок аренды: 11 мес.




### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Сообщения

340

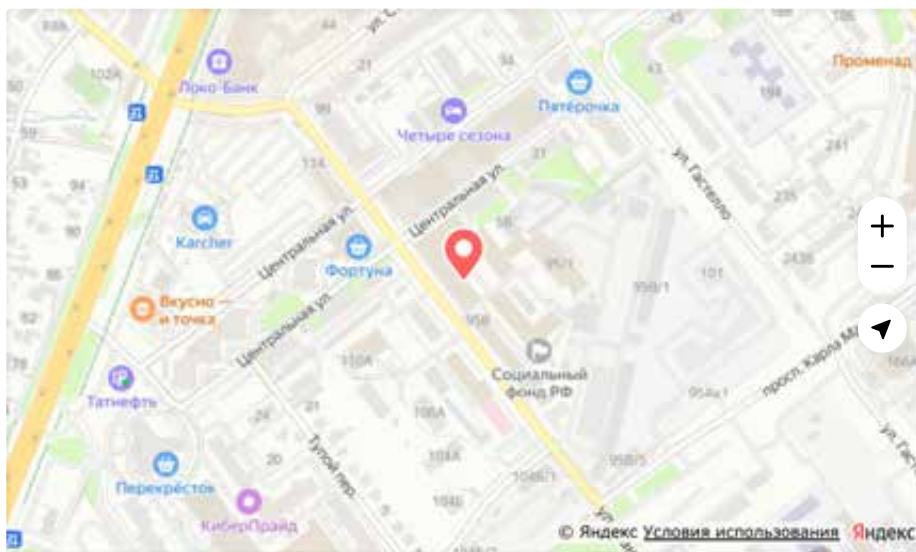


 Проходимость объекта Возможные конкуренты Пешая доступность Кто живёт и работает рядом[Посмотреть пример отчёта](#)[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

## Расположение

Самарская обл., Самара, ул. Санфировой, 95

● Спортивная  от 31 мин. ● Гагаринская  от 31 мин.● Советская  от 31 мин.[Скрыть карту ^](#)

## Описание

Сдается офис из 5 кабинетов в бизнес центре с круглосуточным доступом.

г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Санфировой, д. 95 лит 4. Ближайшее пересечение с ул. Центральная.

Общая площадь: 112,5 кв.м.

Этаж/этажность: 5/6.

Назначение здания: нежилое.

Большая парковка вокруг здания и вдоль улицы.

Круглосуточный доступ

Возможно предоставление юридического адреса.

Высота потолков: 2.7 м.

Раздельный санузел на этаже.

**Выделенная мощность: 15 кВт.**

В каждом кабинете есть окно.

Ремонт в помещении: пол- гомоген, стены- под покраску, потолок- армстронг, освещение светодиодное.

В ближайшем окружении располагается: остановка в шаговой доступности, парк Гагарина, центральный автовокзал, магазины различной направленности.

Сообщения

341



Данное помещение подойдёт под любой вид офисной деятельности.

**Стоимость аренды: 85 000 рублей + к.у.**

**Услуги для арендатора бесплатны.**

**Емельянов Артём**

## О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

№ 3934614143 · 18 июля в 13:58 · 136 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

## Похожие объявления ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сообщения

342





🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

# Помещение свободной планировки в офисном здании

## 104 000 ₽ в месяц

4 800 ₽ в год за м², без залога, без комиссии

📍 Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

8 932 204-29-90

ГК Визит

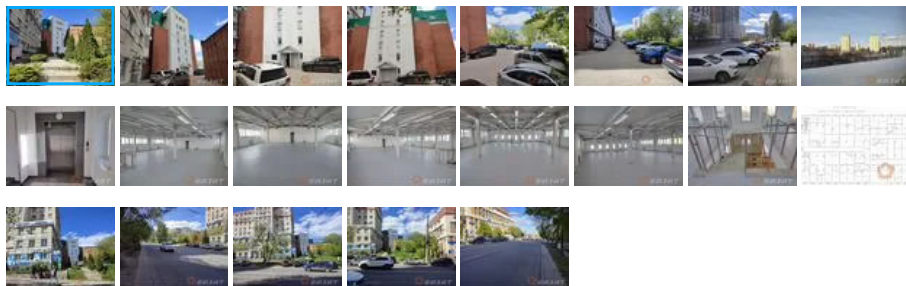
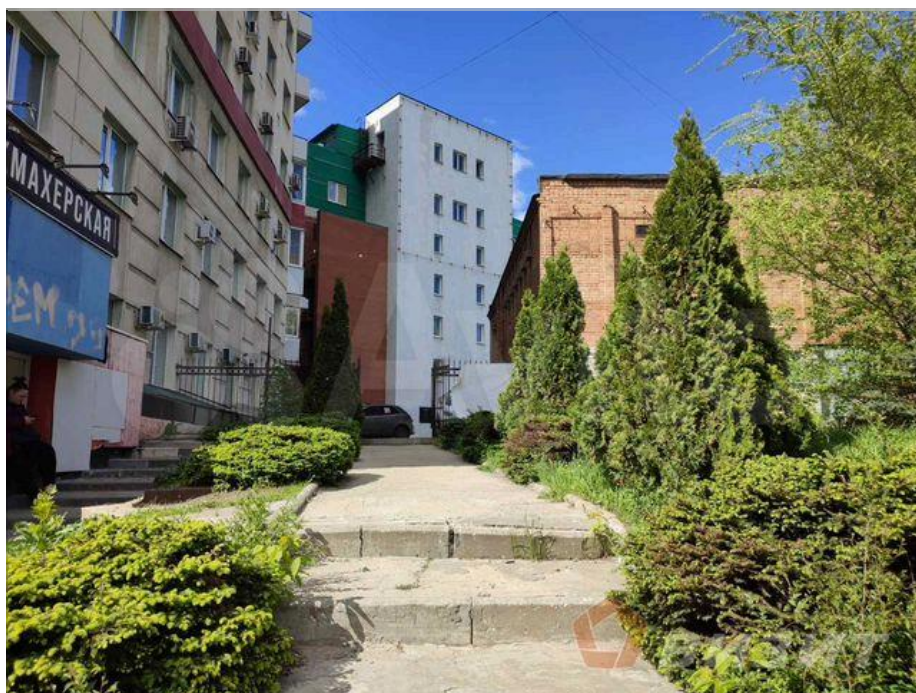
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Ерошкин Сергей



### О помещении

Общая площадь: 260 м²

Этаж: 6

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🔒 Проходимость объекта

🔒 Возможные конкуренты

🔒 Пешая доступность

🔒 Кто живёт и работает рядом

Сообщения

343



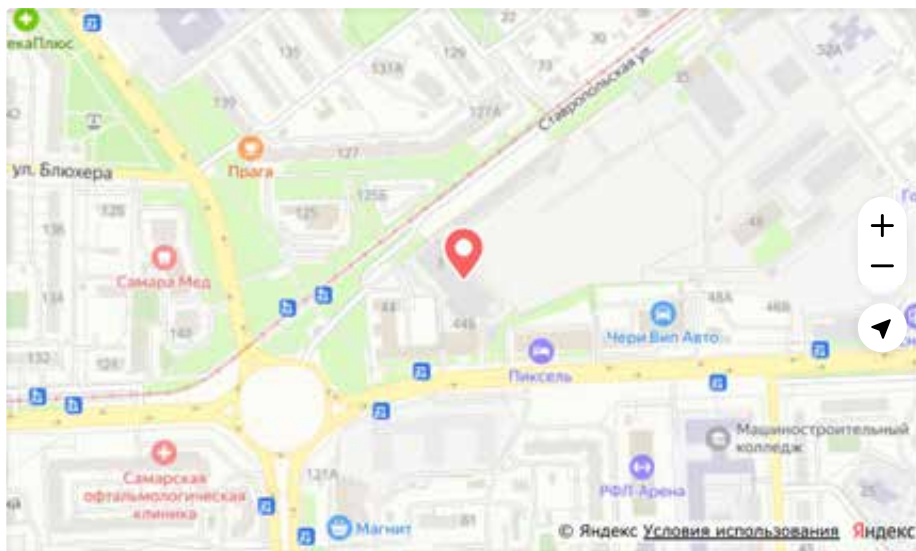
[Посмотреть пример отчёта](#)[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

## Расположение

Самарская обл., Самара, Ставропольская ул., 3

- Победа 🚶 16–20 мин. ● Советская 🚶 21–30 мин.
- Спортивная 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту ^](#)

## Описание

**Офисное помещение в аренду.**

**г. Самара, Советский район, ул. Ставропольская, д. 3. В ближайшем окружении расположены: транспортная развязка кольцо Советской армии / Антонова-Овсеенко**

Общая площадь: 260 м2.

Этаж/этажность: 6/6.

Высота потолков: 5,5 м.

Приточно-вытяжная вентиляция.

Ремонт в помещении: полы - гомоген, потолок - армстронг, стены - под покраску, стеклянные перегородки в части кабинетов.

Планировка свободная (возможна перепланировка).

При необходимости возможно предоставление офисной мебели на время аренды.

Остановки общественного транспорта в 50 метрах.

Закрытая парковка для арендаторов.

Возможное назначение помещения: офис, класс обучения, call-центр, демонстрационный зал, школа танцев, йога, всевозможные гимнастики и д.р.

В ближайшем окружении располагаются: большой жилой массив, строящиеся ЖК, ГСК, ФиксПрайс, автосалоны, остановки общественного транспорта, аптека, салон красоты, офисные здания, рестораны.

Сообщения

344





**Стоимость аренды 104 000 рублей (400 руб./кв.м.). Электроэнергия оплачивается дополнительно.**

Услуги для арендатора бесплатны.

Ерошкин Сергей

## О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

№ 3582777771 · 11 июля в 12:29 · 192 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

## Похожие объявления ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Офис, 200 м² 500 ₹ в месяц за м²

Группа Компани...

8 958 731-23-15

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

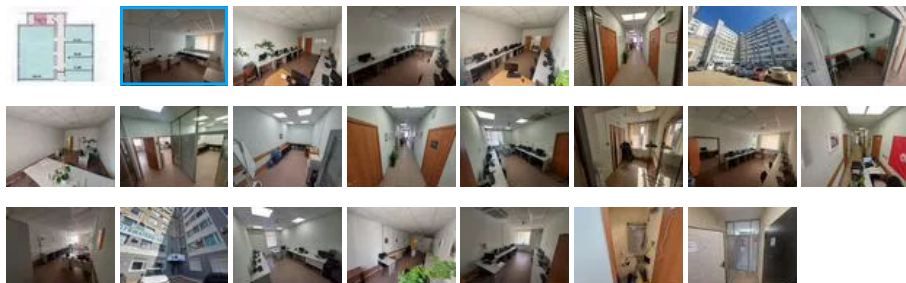
Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Офисное помещение

# Офис, 200 м²

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



## 500 ₹ в месяц за м²

6 000 ₹ в год за м², залог 100 000 ₹

8 958 731-23-15

Написать сообщение

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

- А есть планировка?
- Ещё сдаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Группа Компаний Индест Девелопмент Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

## О помещении

Общая площадь: 200 м²

Этаж: 3

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

## Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Сообщения 346

Офис, 200 м² 500 Р в месяц за м²

Группа Компани...

## Расположение

Самарская обл., Самара, Аэродромная ул., 45А

- Гагаринская 🚶 21–30 мин. ● Спортивная 🚶 21–30 мин.
- Московская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)

## Описание

Сдаю в аренду офисное помещение .

3-й этаж 9-ти этажного офисного центра. Отдельный блок. Кабинетная система, есть гардеробная, мини серверная, зона рецепции, кондиционеры. Кабинетная планировка. Помещение в хорошем состоянии.

Расположение - Аэродромная 45 (Железнодорожный район), рядом выезд из города, большое количество остановок ОТ (трамвай, автобус, междугородный автобус). В шаговой доступности ТРЦ, большое количество кафе, ресторанов, столовые. Крупный спальный район.

Дополнительно оплачивается электроэнергия, клининг, услуги провайдера.

## О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

№ 3868968934 · 17 июля в 08:59 · 216 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Похожие объявления ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#) [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услугу использует рекомендательные технологии.

Сообщения

347





🔍 Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Самара, район, метро

Главная &gt; ... &gt; Коммерческая недвижимость &gt; Сдам &gt; Офисное помещение

# Офис с закрытой парковкой на Авроре

## 106 000 ₽ в месяц

6 000 ₽ в год за м², без залога

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



8 987 900-57-05

Написать сообщение

🟢 Онлайн

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РЕЗИДЕНЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИРЕЗИДЕНЦИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Компания

На Авито с сентября 2016 🏆

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Андрей



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи ➔

## О помещении

Общая площадь: 212 м²

Этаж: 3

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная, открытая

Тип аренды: прямая

## Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

🗺 Пропроходимость объекта

🗺 Возможные конкуренты

🗺 Пешая доступность

🗺 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сообщения

348



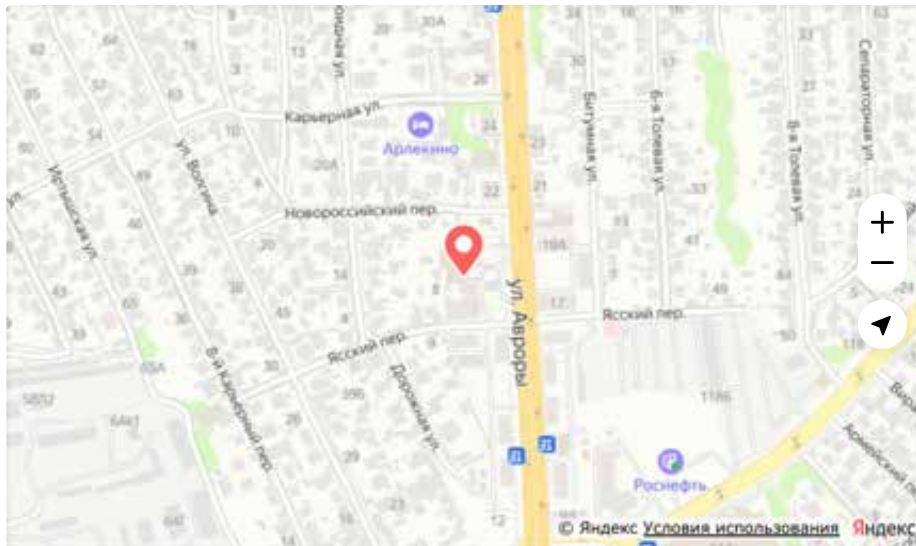
[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

## Расположение

Самарская обл., Самара, Ясский пер., 10А

- Спортивная 🚶 от 31 мин. ● Гагаринская 🚶 от 31 мин.
- Советская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)

## Описание

Сдаётся в аренду офисное помещение, в отдельно стоящем здании, на улице Авроры.

Объект расположен в географическом центре города в шаговой доступности от остановок общественного транспорта и ТЦ "Аврора", что обеспечивает удобную транспортную доступность из любой точки города.

Помещение расположено на третьем этаже отдельно стоящего офисного здания с закрытой территорией и собственной парковкой. Внутри помещения большой холл, 4 кабинета, кухня и санузел. В каждом кабинете большое окно и кондиционер.

## О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

№ 3796690022 · 4 июля в 14:59 · 85 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

## Продается Офис (В) в бизнес-центре «на ул. Революционная, 70с2»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70с2

Гагаринская 8 мин. Московская 19 мин.

Спортивная 22 мин.



Площадь  
**206,6 м²**



Этаж  
**4 из 4**



Помещение  
**Свободно**



Класс  
**В**



### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для  
вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ~~500~~ **₽**

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Отзыв о сайте](#)

**6 300 000 ~~₽~~**



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 111 000



Цена за метр ..... 30 494 **₽**

Налог ..... НДС включен: 1 050 000 **₽**

**+7 906 343-92-57**

Номер только для звонков,  
сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу,  
[напишите нам](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
**ID 83905696**



Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)

Помещение состоит из 5 просторных, светлых комнат с большими окнами на три стороны, позволяет дополнительно разделить перегородками. Занимает все крыло слева от лестницы. Новый ремонт - помещение в пользовании не было. Стены - обои под покраску (можно перекрасить в любой цвет), пол - виниловая плитка. Выполнена вся электрическая разводка. Санузел на этаже. В здании есть своя столовая.

## Напишите автору

Свяжитесь со мной

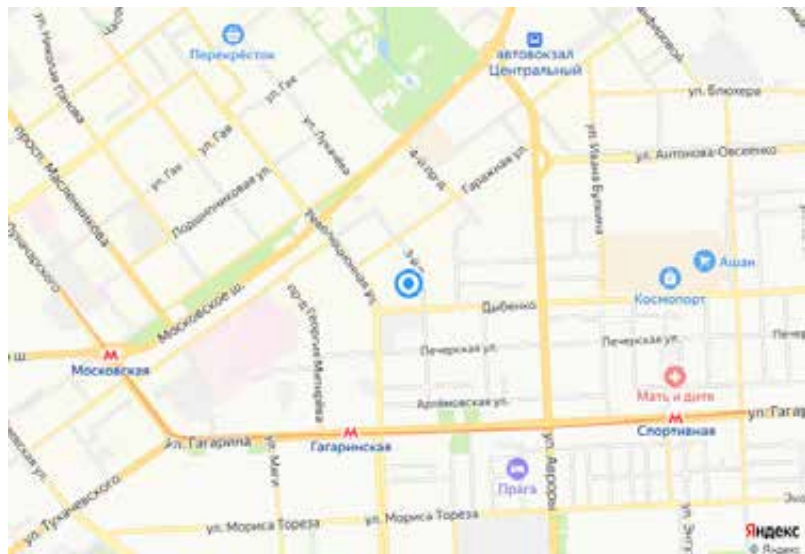
Кадастровый номер

Хочу посмотреть



или узнайте подробности по телефону

+7 906 343-92-57



Автор объявления

**ID 83905696**

2 года 7 месяцев на ЦИАН [1 объявление](#)

+7 906 343-92-57



[Отзыв о сайте](#)



ЦИАН  
ID 272005630

ЦИАН  
ID 272005630

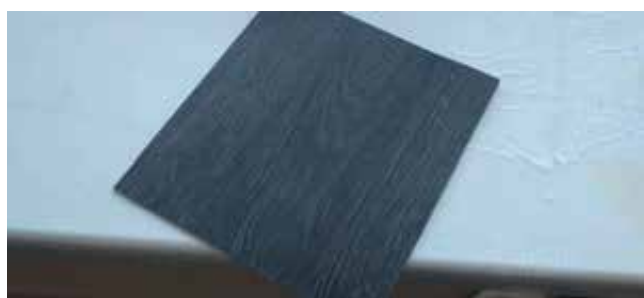
Отзыв о сайте





 Отзыв о сайте





## Продается Свободное назначение, 570 м² в бизнес-центре «Астра»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. 6-я Радиальная, 18

🚶 Гагаринская 🚗 8 мин. 🚶 Российская 🚗 11 мин.



Площадь  
570 м²



Этаж  
2 из 2



Помещение  
Свободно



### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для  
вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📺 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~

[Посмотреть пример отчёта](#)

22 500 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр ..... 39 474 ₽

Налог ..... НДС включен: 3 750 000 ₽

+7 906 347-25-54

☎ Номер только для звонков,  
сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу,  
[напишите нам](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Пять звезд**

🔍 Документы проверены



РИЕЛТОР

**Александр Минеев**



Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)

Продается нежилое помещение с арендаторами в отдельно стоящем здании.

Центральный район города.

Функциональная планировка, качественный ремонт, высокие потолки, пожарно - охранная сигнализация, видеонаблюдение, все коммуникации.

Удобная транспортная развязка.

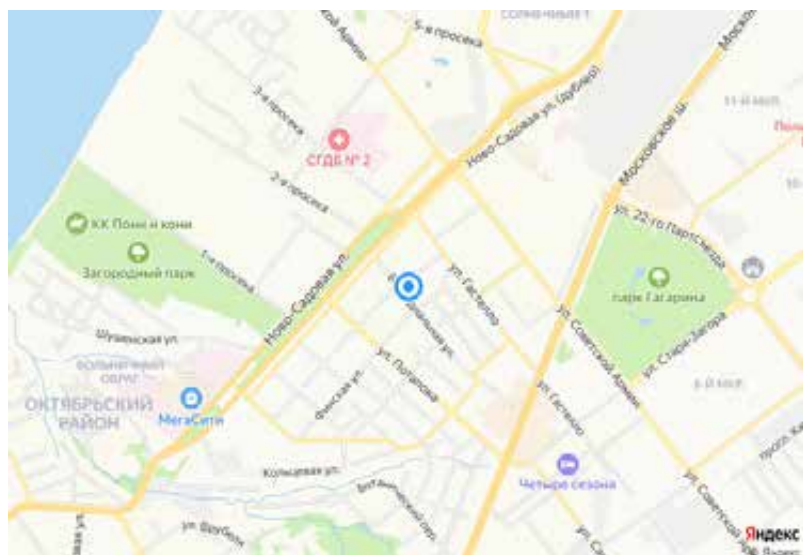
Рядом остановки общественного транспорта.

Напротив здания есть парковка.

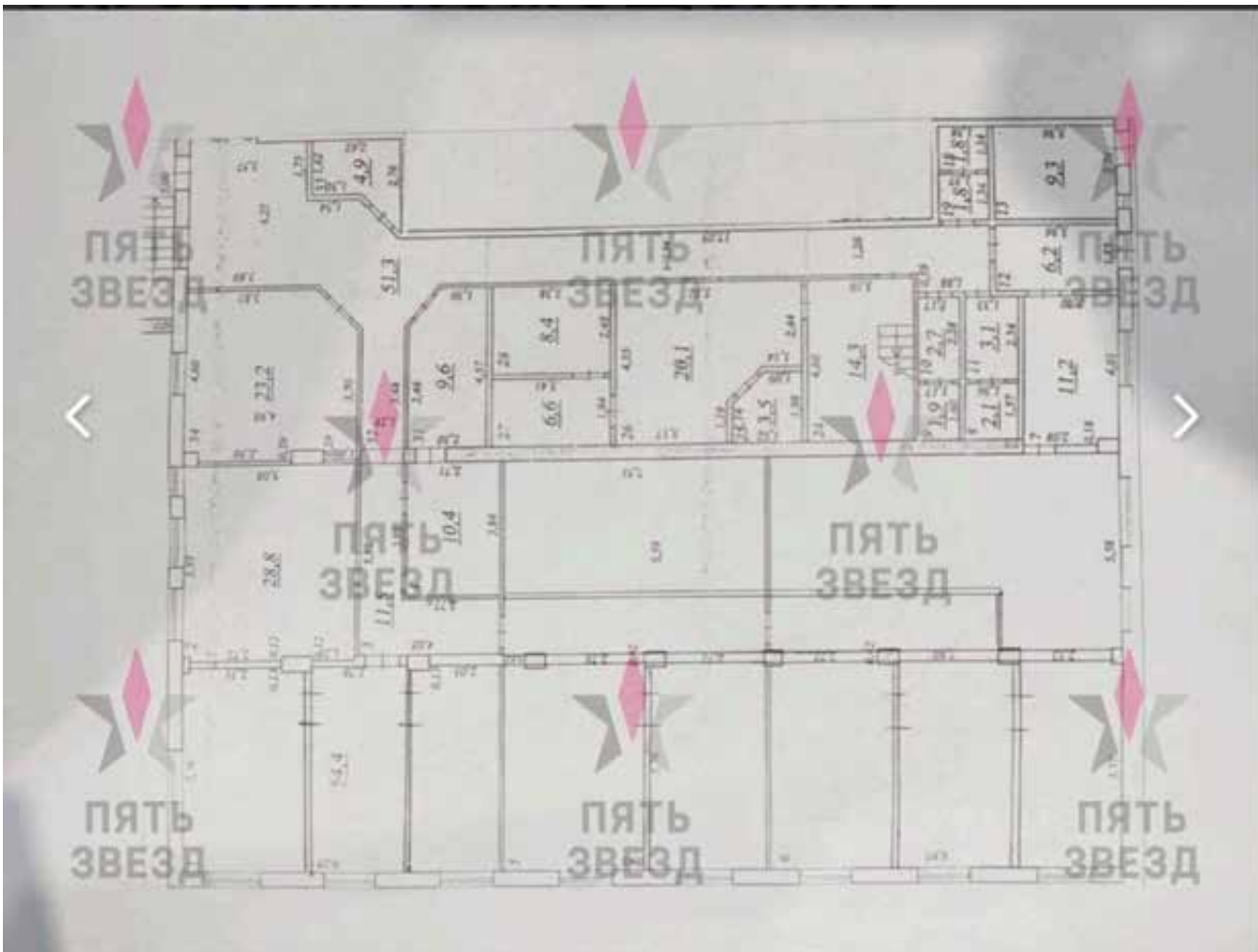
## Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 906 347-25-54









Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

# Продам помещение свободного назначения, 1696.1 м²

## 67 844 000 ₽

40 000 ₽ за м²

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 923 066-69-01

Написать сообщение

Онлайн

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

APP

Компания

На Авито с октября 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

## О помещении

Вход: с улицы

Отделка: чистовая

Общая площадь: 1696.1 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 2

## Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Возможные конкуренты
- Пешая доступность
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Сообщения

360

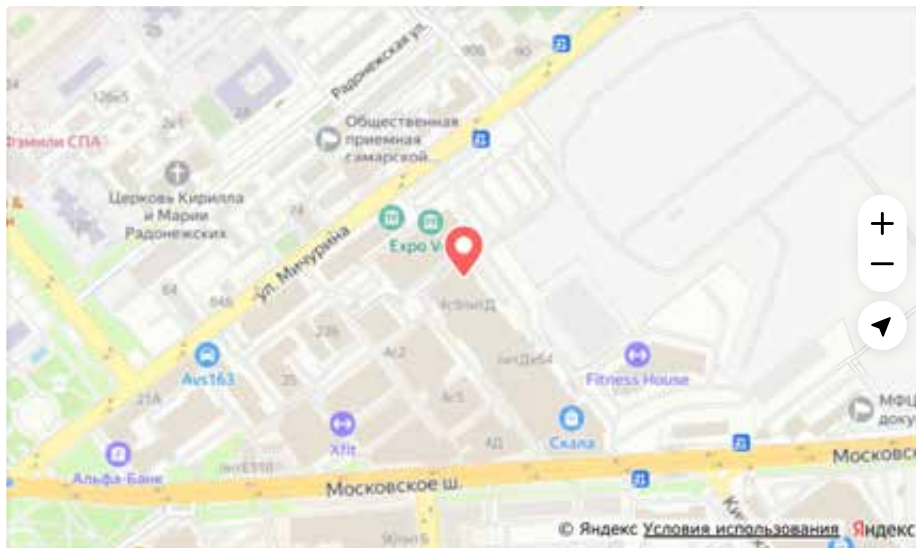


## Расположение

Самарская обл., Самара, Московское ш., 4с9

- Российская 🚶 11–15 мин. • Алабинская 🚶 11–15 мин.
- Московская 🚶 11–15 мин.

[Скрыть карту ^](#)



## Описание

От собственника! Без комиссии!

Предлагается к покупке помещение свободного назначения 1696,1 кв.м. в Октябрьском районе по адресу: Московское шоссе, 4 стр. 9, БЦ "Форум"

- помещение расположено на 2 этаже
- Санузел на этаже
- Центральное отопление
- Высота потолков 3,0 м
- Максимальная эл.мощность 50 кВт
- Системы безопасности: Пожарная, Охранная
- В здании 4 лифта

В БЦ на первом этаже расположена столовая, кафетерий. Рядом со зданием расположена платная парковка (150р. в день за одно машиноместо).

По просмотру звоните заранее, чтобы договориться об удобном времени и обеспечить доступ к помещению.

Наталья Г.

## О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 3853006918 · 21 июня в 12:36 · 76 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения

361





Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

# Офис с арендаторами и большой парковкой

## 10 300 000 ₽

50 000 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

8 958 768-83-67

ГК Визит

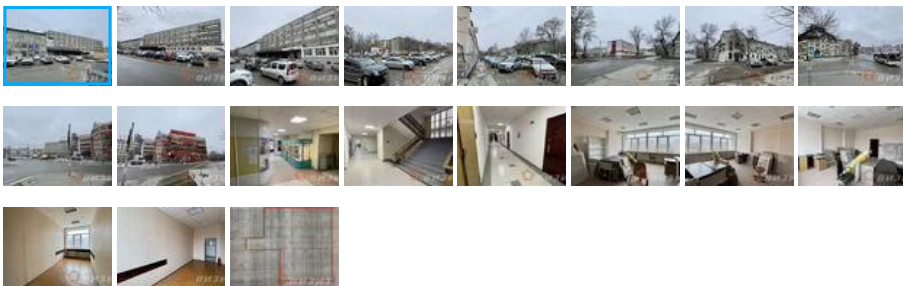
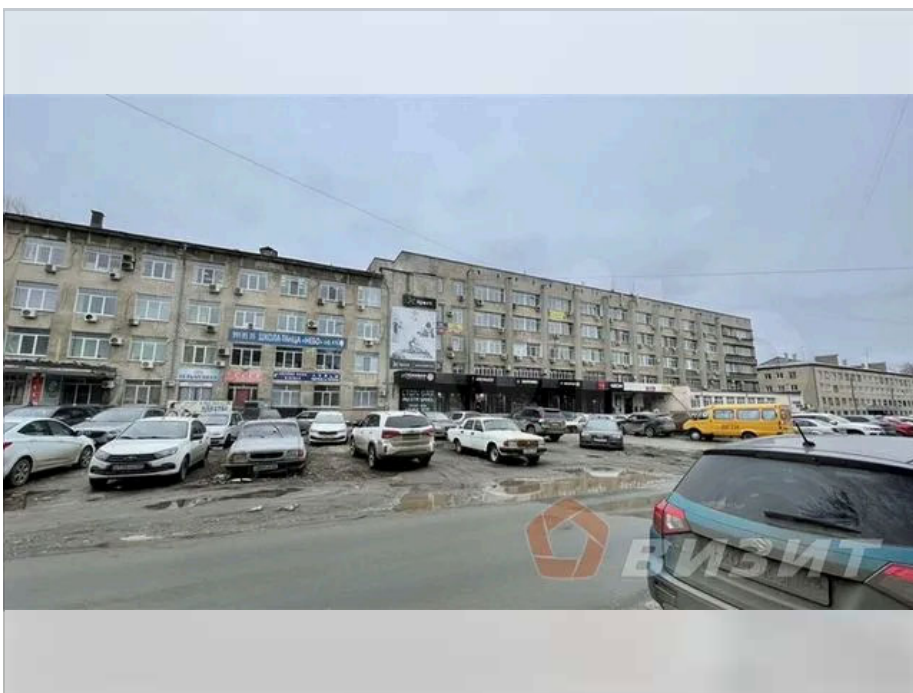
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Фролов Дмитрий



## О помещении

Общая площадь: 206 м²

Этаж: 4

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип сделки: продажа

## Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сообщения

362



[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

## Расположение

Самарская обл., Самара, Чернореченская ул., 21

- Алабинская 🚶 21–30 мин. ● Московская 🚶 21–30 мин.
- Российская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)

## Описание

Продам офисный блок с арендаторами: г. Самара, Жд. р-он, ул. Чернореченская, 21. Ближайшее пересечение с ул. Владимирской.

Расположено в офисном здании, спального района города.

Просторная парковка перед зданием.

Хорошая транспортная доступность.

В здании имеется 2 лифта.

Общая площадь: 206,2 кв.м.

Этаж/этажность 4/5.

**Высота потолков: 3 м.**

Ремонт в помещении: пол - керамогранит (коридор, с/у), в части помещений - линолеум или ламинат; стены - обои, потолок - армстронг или натяжной.

В части помещений установлены кондиционеры.

В ближайшем окружении расположены: губернский рынок, стадион "Локомотив", Озон, ЖД Вокзал и т.д.

Использование: офис, косметологический кабинет, шоу-рум, учебный центр и др.

Большая часть офисов сданы в аренду

Стоимость продажи: 10 300 000 руб. 🏠 ТОРГ

Без какой либо комиссии для покупателя!

Фролов Дмитрий

[Сообщения](#)

363



## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: бизнес-центр

№ 2398924952 · 17 июля в 10:46 · 993 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Самара, район, метро

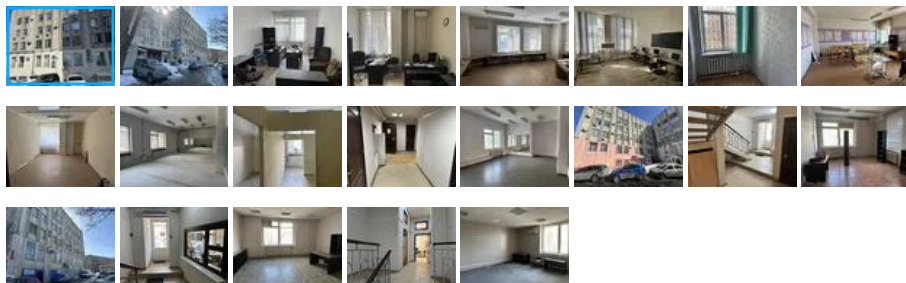
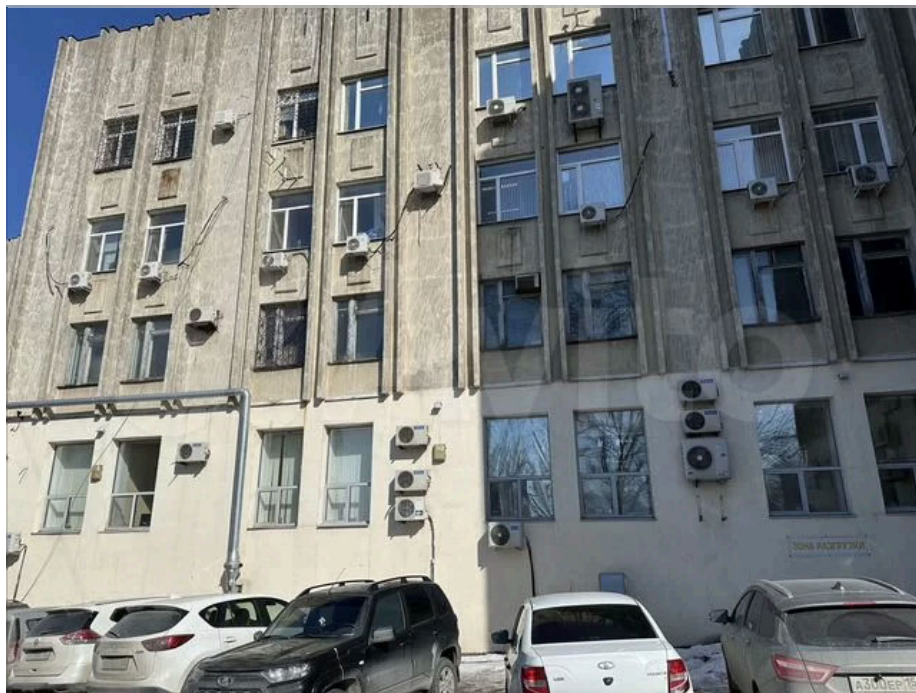
Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

# Здание, 1500 м²

## 47 000 000 ₽

31 333 ₽ за м²

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



8 958 749-02-14

Написать сообщение Онлайн

### Спросите у продавца

Здравствуйте! >

- А есть планировка?
- Ещё продаёте? Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Пешехонов и Партнёры  
Компания



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Виктор

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

## О здании

- Вход: со двора
- Отдельный вход: есть
- Общая площадь: 1500 м²
- Высота потолков: 2.8 м
- Отделка: офисная
- Мощность электросети: 50 кВт
- Отопление: центральное
- Тип сделки: продажа

## Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Сообщения 365

🗝 Проходимость объекта

🗝 Возможные конкуренты

🗝 Пешая доступность

🗝 Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

## Расположение

Самарская обл., Самара, ул. Ерошевского, 3

● Российская 🚶 11-15 мин. ● Московская 🚶 21-30 мин.

● Алабинская 🚶 21-30 мин.

[Скрыть карту ^](#)



## Описание

Самара, ул Ерошевского 3

Помещение с отдельным входом в составе здания.

Этажи: , 1-й, 2 -й, 3-й цоколь (окна выше земли)

Ранее был Учебный корпус ВУЗа

Без залогов и обременений, ООО на УСН

Все коммуникации

Идеально для деления на части /как арендный бизнес или продажа по кабинетам - этажами. Выгодная инвестиция!

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: административное здание

№ 4178280470 · вчера в 11:04 · 923 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения

366



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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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