



УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор

В.Д. Филатов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-106-18-1022-01

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:  
Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900)  
общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и  
земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00  
кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249 расположенное по адресу:  
Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С

по состоянию на 07 октября 2022 года  
(дата составления отчета: 07 октября 2022 года)

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Первобанк-недвижимость»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОКБС»

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Вячеславович,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 07 октября 2022 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 07 октября 2022 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 07 октября 2022 года без НДС округленно составляет:

**24 297 000,00 (Двадцать четыре миллиона двести девяносто семь тысяч рублей ноль копеек)<sup>1</sup>**

Оценка была произведена в соответствии со 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

<sup>1</sup> Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>5</b>
1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ) .....	5
1.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРИ РАСЧЕТЕ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ .....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
1.5. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	7
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>8</b>
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	9
2.2. КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	10
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>12</b>
3.1. КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ .....	12
3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА .....	12
3.3. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА .....	14
3.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ .....	15
3.4.1. Заявление о соответствии .....	15
3.4.2. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	16
3.4.3. Сведения о независимости оценщика .....	16
<b>4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>17</b>
4.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: .....	17
4.2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: .....	17
4.3. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	17
<b>5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>19</b>
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	19
5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	20
5.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....	21
5.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
5.4.1. Краткая характеристика объекта оценки на основании данных Выписок из ЕГРН .....	23
5.4.2. ЖК «Европейский двор» .....	28
5.4.2.1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке .....	30
5.4.3. Местоположение .....	31
5.4.4. Кратко о г. Самара .....	35
5.4.5. Кратко о Октябрьский район (Самара) .....	41
5.5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ .....	43
5.6. ДАННЫЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА .....	44
5.7. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	47
5.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	49

<b>6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>52</b>
6.1. 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	52
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	59
6.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
6.3.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	65
6.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	65
6.3.3. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки .....	66
6.3.4. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	67
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>	<b>68</b>
<b>8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>70</b>
8.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	70
8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости	73
8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход.....	73
8.2.2. Доходный подход.....	75
8.2.3. Затратный подход.....	77
8.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	79
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>82</b>
9.1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ	83
9.2. ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ	84
9.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 МАШИНОМЕСТА ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК	86
9.4. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОДЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ, 1 - ЭТАЖНЫЙ, ИНВ.№ 5-64611, ЛИТ. С, 63:01:0637006:279) ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	89
9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	90
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>95</b>
10.1. ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА	95
10.2. ПОЭЛЕМЕНТНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	97
<b>11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>98</b>
11.1. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	98
<b>12. ДОКУМЕНТАЦИЯ.....</b>	<b>99</b>



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки (общая информация)

Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249, по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	15.09.2022 № 99/2022/494164089
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	15.09.2022 № 99/2022/494186635

#### Оценке подлежит доля в праве:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2 663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 1.2. Основания для проведения оценки

Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №18 от 21 сентября 2022 года

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	не применялся, обоснованный отказ	0,00	24 295 701,95	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	24 296 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00
	<b>Итого:</b>									<b>24 297 000,00</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 07 октября 2022 года без НДС округленно составляет:

**24 297 000,00 (Двадцать четыре миллиона двести девяносто семь тысяч рублей ноль копеек)**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	24 296 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	1 000,00

#### 1.5. Пределы применения полученной итоговой стоимости

Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость».

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	07 октября 2022 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №18 от 21 сентября 2022 года
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №18 от 21 сентября 2022 года
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.
<b>Границы интервала</b>	Согласно заданию на оценку определение границ интервала, в котором может находиться справедливая стоимость, не требуется.
<b>Пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость».
<b>Ограничения по использованию отчета об оценке</b>	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» Адрес места нахождения Адрес места нахождения РФ, 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расч. счет № 40701810200000000859 в ПАО "Промсвязьбанк" г. Москва, Корр. счет № 30101810400000000555, БИК 044525555..
<b>Собственник имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
<b>Дата составления отчета:</b>	07 октября 2022 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 21 сентября 2022 года по 07 октября 2022 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-106-18-1022-01
<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 «ИНГОССТРАХ» №433-083331/21 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2026 г.
<b>Форма отчета:</b>	письменная

## 2.1. Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2 663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.

## 2.2. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Филатов Владимир Дмитриевич</p>	<p><b>Почтовый адрес Оценщика</b> Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126.</p> <p><b>Номер контактного телефона Оценщика</b> +7 (499) 502-82-03</p> <p><b>Адрес электронной почты Оценщика</b> mail-site@okbs.ru</p> <p><b>Местонахождение оценщика</b> офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5</p> <p><b>Стаж</b> Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).</p> <p><b>Сведения о членстве в СРОО</b> Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334</p> <p><b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b> Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p><b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b> Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.</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» №018740-1 от 29 марта 2021 года.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года.</li></ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик 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><li>• Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</li></ul>
--	--

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

#### **3.1. Консолидация активов**

Согласно Международной 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>2</sup> для целей настоящей оценки.

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

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

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

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

<sup>2</sup> РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 3	ПРИНЯТИЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 3	ПРИНЯТИЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

### 3.3. Допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»<sup>3</sup> (см. Приложение Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»).
- Вся использованная при проведении оценки информация относится к периоду времени до даты оценки, что, по мнению Оценщика, не противоречит требованиям ФСО №1, п. 19.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.

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

- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Оценщик проводил расчет стоимости объекта оценки в допущении отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объекта, а также с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.
- Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.
- Осмотр объектов оценки проводился представителем Оценщика, на дату наиболее близкую к дате оценки.

### 3.4. Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

#### 3.4.1. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами Оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемой собственности, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined 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.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249


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

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

### 3.4.3. Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик

 /Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

 / Филатов В.Д./



## 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

### 4.2. Стандарты оценки, обязательные к применению 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 18 июля 2012 года N 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 07 октября 2022 года.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	15.09.2022 № 99/2022/494164089	14
2	Выписка из ЕГРН	15.09.2022 № 99/2022/494186635	5
3	Технический паспорт здания - Подземная автостоянка	№6545101 от 14 декабря 2009 года	10
4	Кадастровый паспорт земельного участка	№63-00-102/12-26916 от 01.02.2012 г.	3
5	Информационное письмо о количестве парковочных мест	№3/2/19 от 09 апреля 2019 года	2
	Итого		34

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком*

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.2. Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.<sup>4</sup>

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	15.09.2022 № 99/2022/494164089
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2 663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	15.09.2022 № 99/2022/494186635

<sup>4</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

### 5.3. Обременения оцениваемых прав

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

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

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

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (№ 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 полномочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных полномочий 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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.4. Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С.

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

№	Параметр	Нежилое здание
	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
1	кадастровый номер	63:01:0637006:279
2	дата присвоения кадастрового номера	08.02.2010
3	номер кадастрового квартала	63:01:0637006
4	ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 5-64611; Инвентарный номер 5-64611 (36:401:002:000228900); Кадастровый номер 63:01:0637006:223:16; Условный номер 63:01:0637006:223:16
5	адрес	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
6	площадь, кв.м.	1998,9
7	Назначение	Нежилое здание
8	Наименование:	Подземная автостоянка
9	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
10	Материал наружных стен:	Монолитные
11	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
12	Год завершения строительства:	2 009
13	кадастровая стоимость	63 602 646,84 руб.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

14	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
15	Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
16	Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016, 34362/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17	Правообладатель (правообладатели):	Чернова Маргарита Семеновна, Долевая собственность, № 63:01:0637006:279-63/006/2020-1 от 28.09.2020, 468/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
18	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-342 от 24.07.2013, 34362/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
19	Правообладатель (правообладатели):	Лященко Андрей Владимирович, Долевая собственность, № 63:01:0637006:279-63/468/2022-3 от 17.03.2022, 468/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20	Правообладатель (правообладатели):	Воскресенский Сергей Модестович, Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-585 от 04.09.2014, 936/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

21	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость", Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015, 1511928/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
22	Правообладатель (правообладатели):	Тарасов Владислав Юрьевич, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016, 936/19989
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
23	Правообладатель (правообладатели):	Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016, 34362/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
24	Правообладатель (правообладатели):	Мурзова Елена Васильевна, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 от 29.05.2015, 137448/1998900
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

№	Параметр	Земельный участок
	<i>Данные выписки из ЕГРН</i>	
1	кадастровый номер	63:01:0637006:249
2	дата присвоения кадастрового номера	28.07.2010
3	номер кадастрового квартала	63:01:0637006
4	ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
5	адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

6	площадь, кв.м.	3522,07 +/- 21 кв. м.
7	кадастровая стоимость	16 473 073.6 руб.
8	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:34716
9	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:223
10	Категория земель:	Земли населённых пунктов
11	Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки
12	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
13	Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 63:01:0637006:414, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:416, 63:01:0637006:417, 63:01:0637006:418, 63:01:0637006:419, 63:01:0637006:420, 63:01:0637006:421, 63:01:0637006:422, 63:01:0637006:423, 63:01:0637006:424, 63:01:0637006:425, 63:01:0637006:426, 63:01:0637006:427, 63:01:0637006:428, 63:01:0637006:429, 63:01:0637006:430, 63:01:0637006:431, 63:01:0637006:432, 63:01:0637006:433, 63:01:0637006:434, 63:01:0637006:435. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
14	Правообладатель (правообладатели):	Чернова Маргарита Семеновна Общая долевая собственность, 8247/352207 63:01:0637006:249-63/006/2020-1 28.09.2020 14:27:36
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
15	Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912 Общая долевая собственность, 60545/3522070 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 13.10.2016 15:31:13
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

16	Правообладатель (правообладатели):	Тарасов Владислав Юрьевич Общая долевая собственность, 16494/352207 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 16.09.2016 15:34:47
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" Общая долевая собственность, 266398/352207 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 01.06.2015 14:15:48
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
18	Правообладатель (правообладатели):	Мурзова Елена Васильевна Общая долевая собственность, 24218/352207 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 29.05.2015 18:09:14
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
19	Правообладатель (правообладатели):	Воскресенский Сергей Модестович Общая долевая собственность, 16494/352207 63-63-01/579/2014-586 04.09.2014 00:00:00
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" Общая долевая собственность, 60545/352207 24.07.2013 00:00:00
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.4.2. ЖК «Европейский двор»

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





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

Инфраструктура посёлка:

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

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

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

5.4.2.1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке

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



Источник информации: Информационное письмо о количестве парковочных мест №3/2/19 от 09 апреля 2019 года

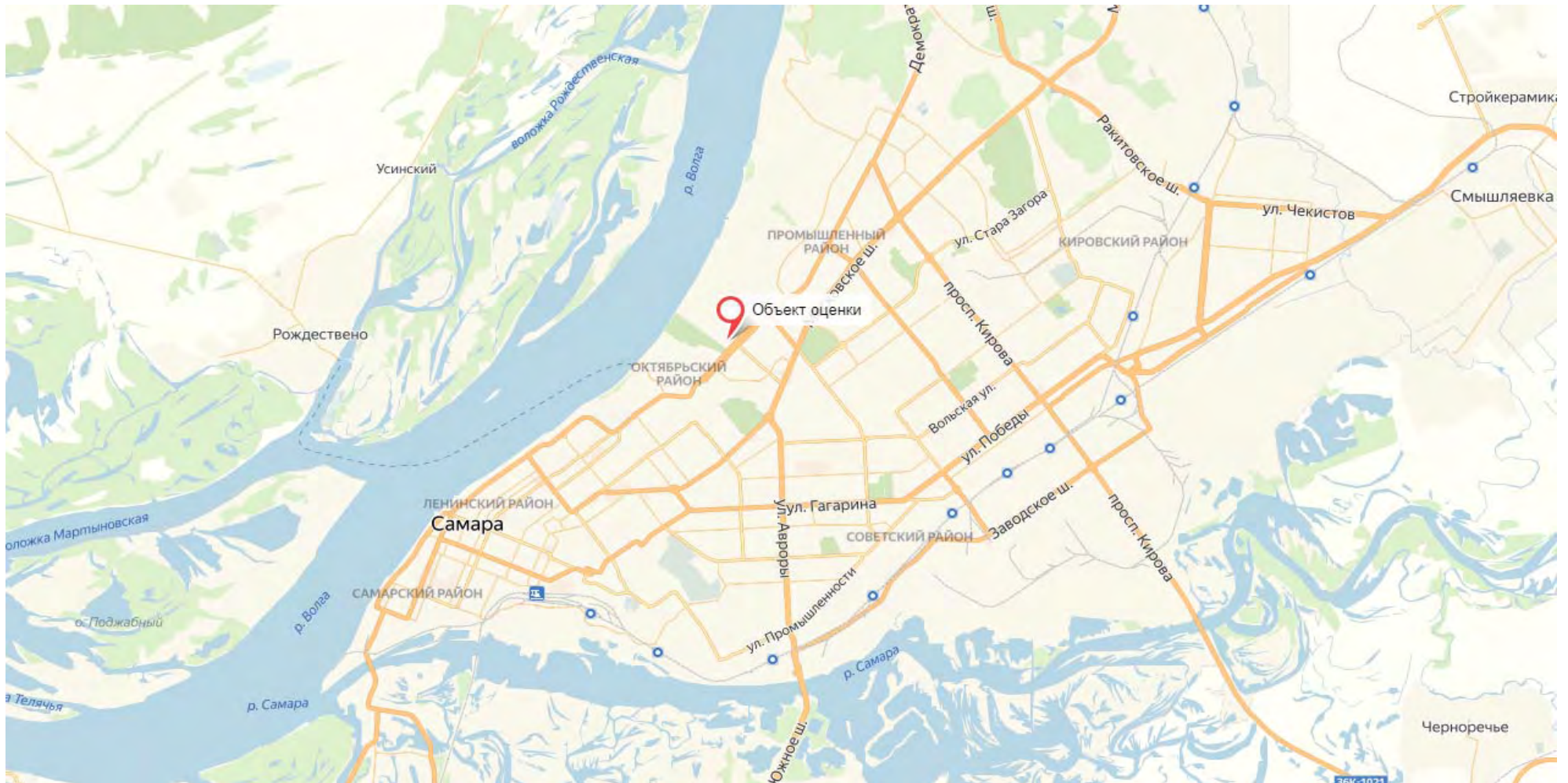
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

*Источник информации: Информационное письмо о количестве парковочных мест №3/2/19 от 09 апреля 2019 года*

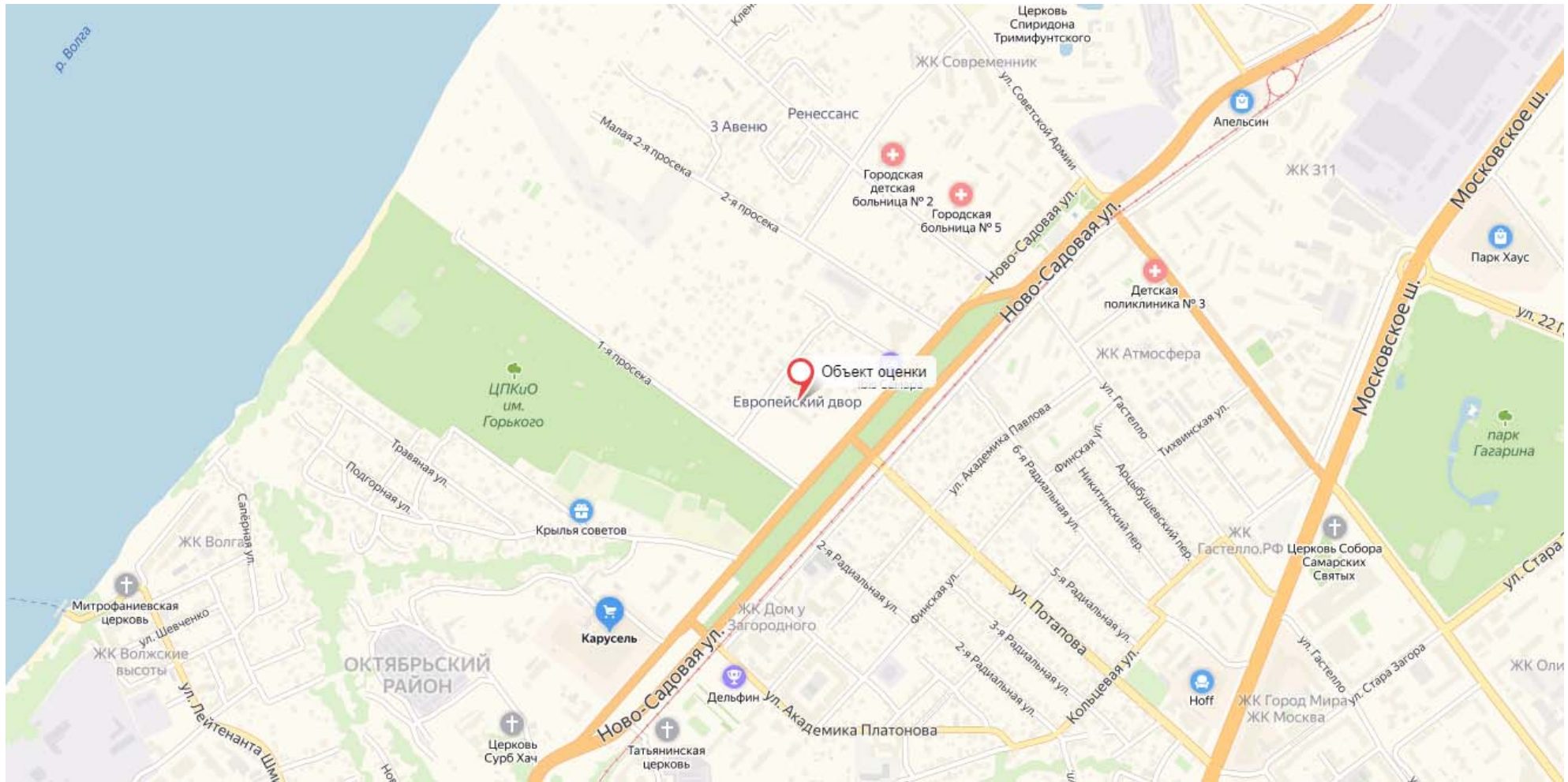
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

### 5.4.3. Местоположение

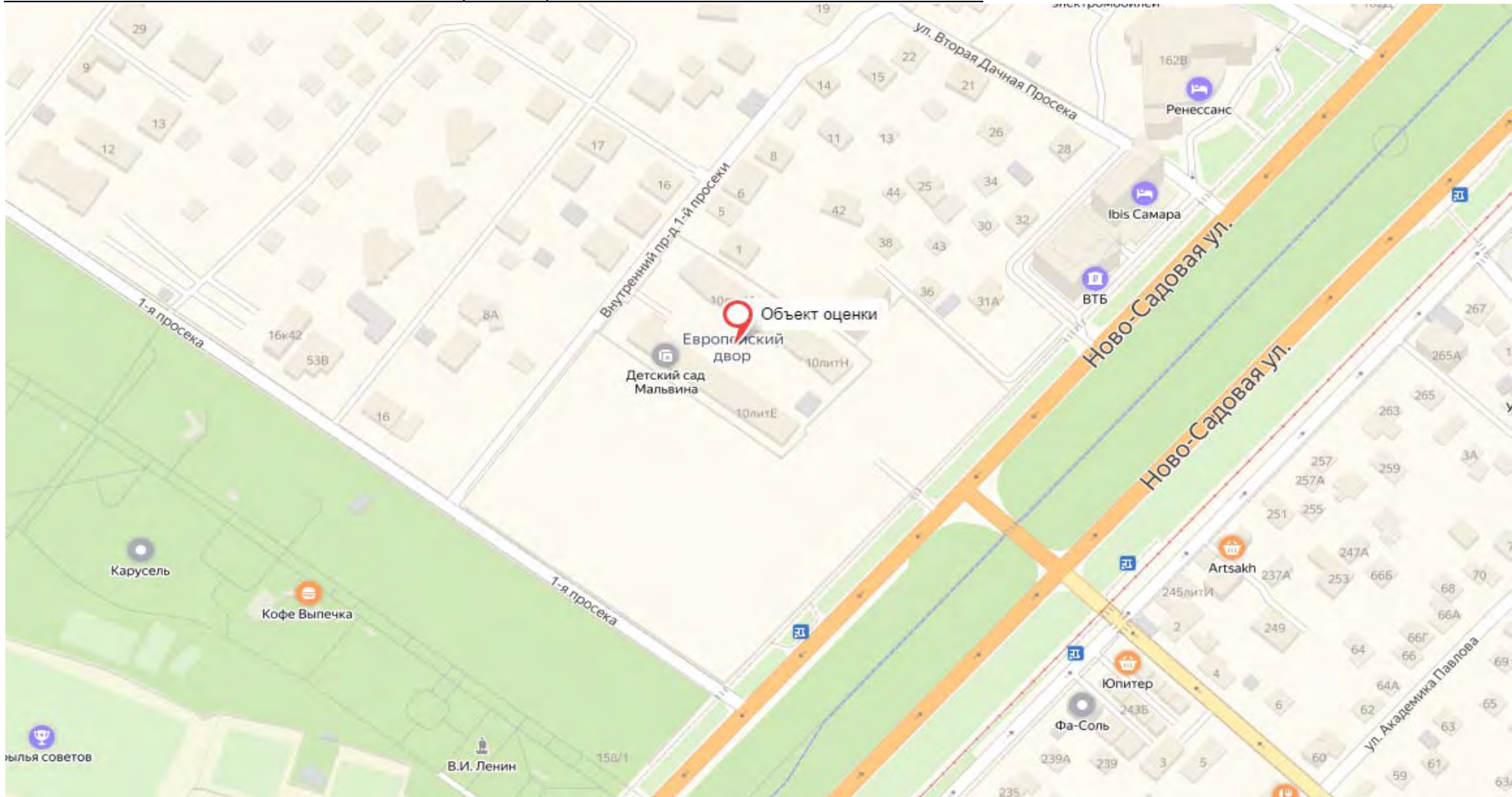




Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



Источник: maps.yandex.ru

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

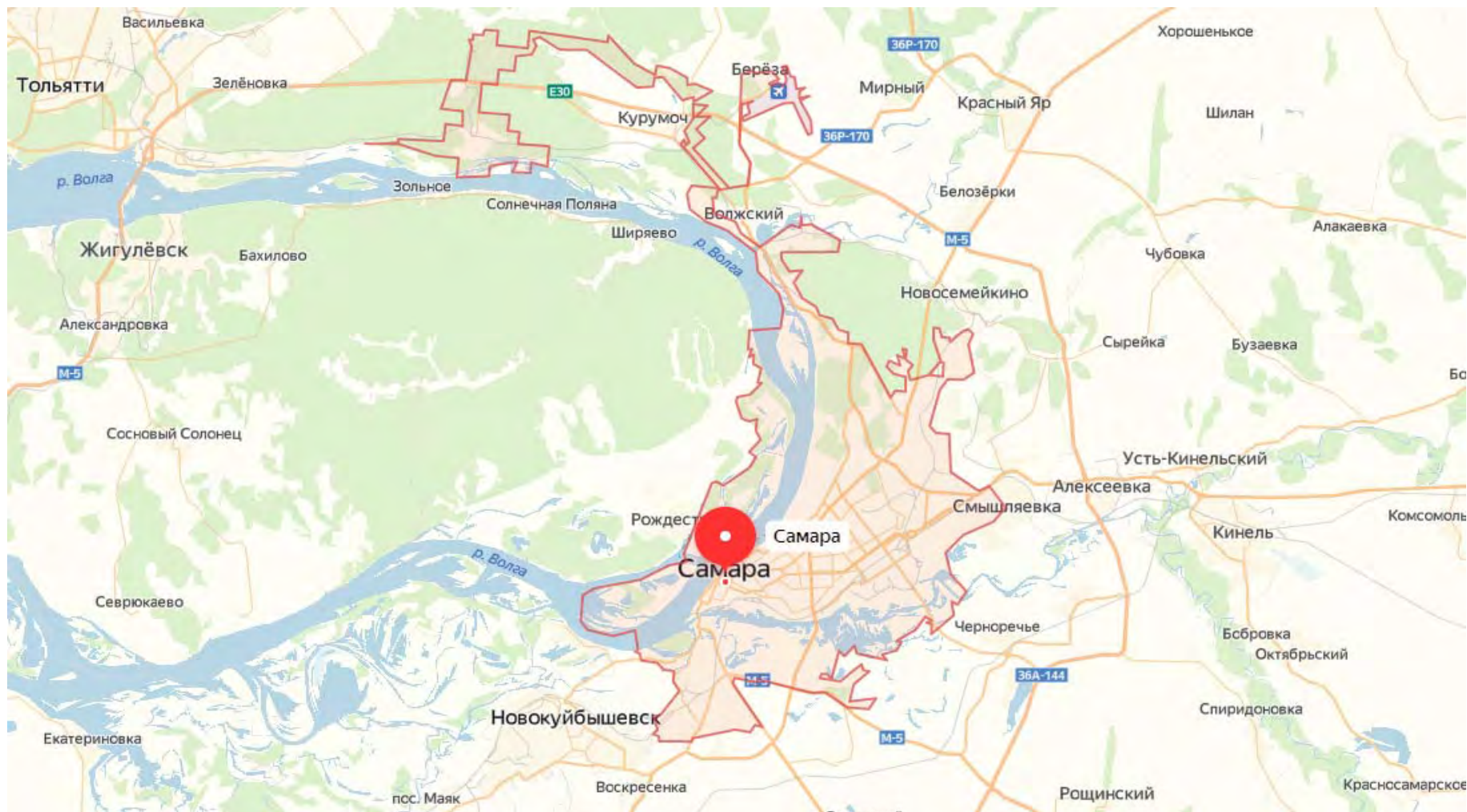
---

*Источник: maps.yandex.ru*



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

#### 5.4.4. Кратко о г. Самара



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

## Административное устройство

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

### Административное деление

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

- Советский район (170 148) Образован 25 августа 1935 года решением Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Промышленный район (274 275) Образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (224 901) Образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Красноглинский район (96 618) Образован 22 февраля 1952 года.

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

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

## Экономика

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

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

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

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



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Номинальная начисленная заработная плата на одного занятого в экономике в 2007 году увеличилась по сравнению с 2006 годом на 26,7 %, реальная заработная — на 16 %. По итогам 2008 г. среднемесячная заработная плата работников всех категорий (рассчитанная как отношение общего фонда начисленной заработной платы к численности работников списочного состава) увеличилась на 40 % по сравнению с уровнем оплаты труда, сложившегося в 2007 году.

## Промышленность

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

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

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

В отрасли промышленного производства города наибольшие объёмы отгруженной продукции имеют:

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

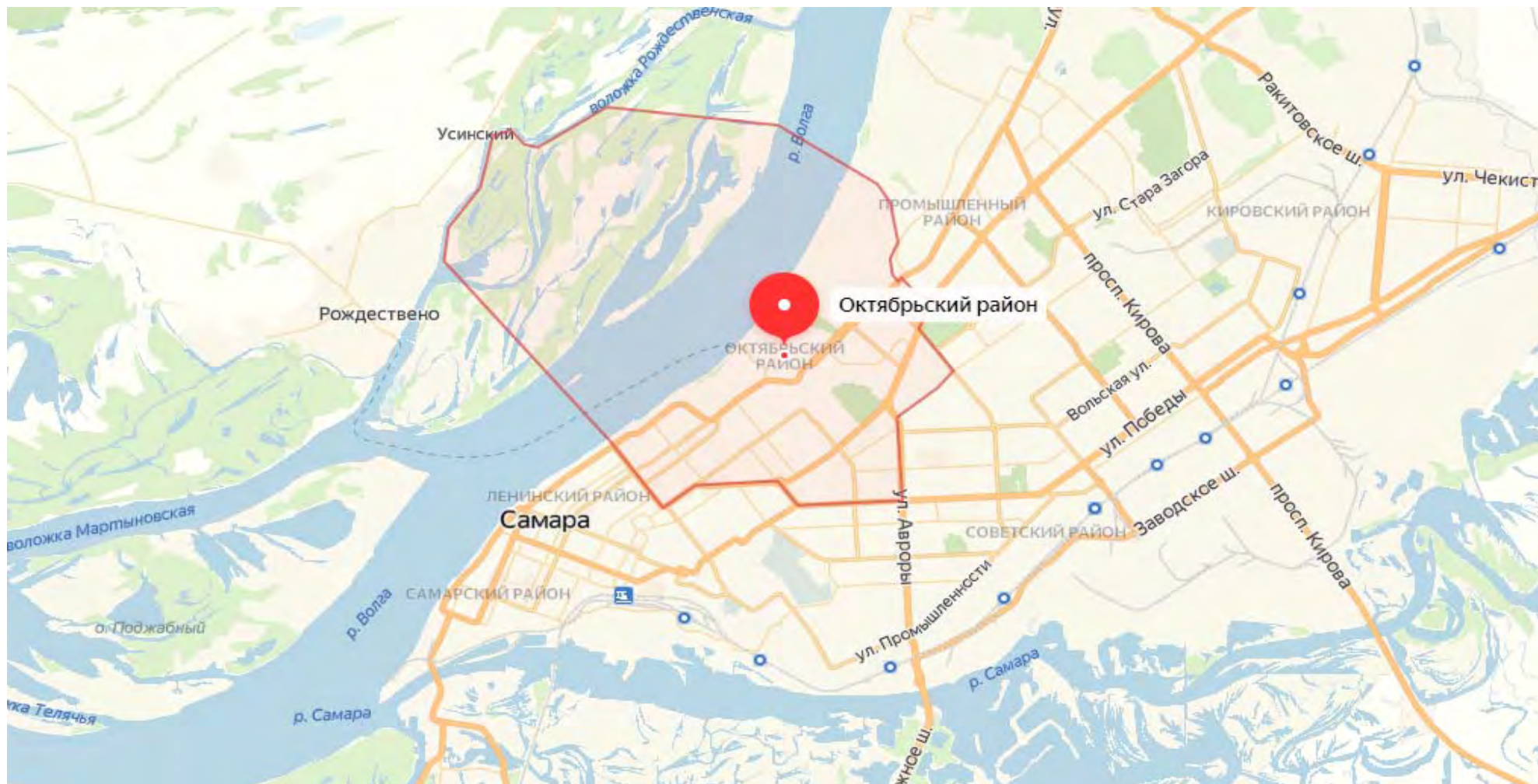
---

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

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

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

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

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

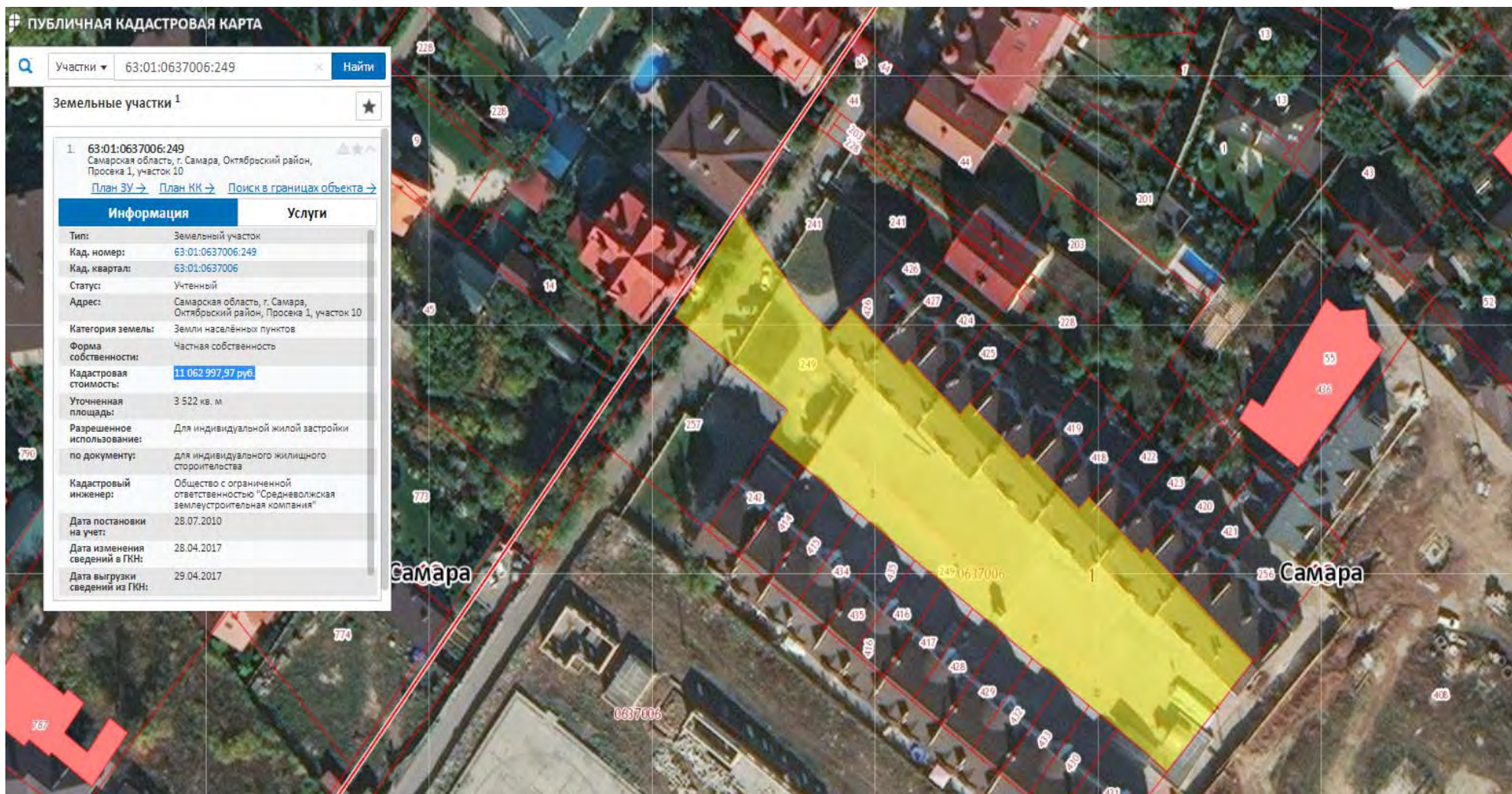
В районе 18 строительно-монтажных организаций, специализирующихся на строительстве и ремонте зданий, дорог, сантехнических работах. Четыре специализированных автотранспортных предприятия осуществляют пассажирские и грузовые перевозки. Район представлен телерадиовещательными, телефонными и почтовыми предприятиями.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

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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.5. Земельный участок на кадастровой карте



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.6. Данные кадастрового учета


### Сведения об объекте

 <b>Здание</b>		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 09.01.2022		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	63:01:0637006:279	
Дата присвоения кадастрового номера	08.02.2010	
Форма собственности	Частная	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	
Площадь, кв.м	1998,9	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Монолитные	
Год завершения строительства	2009	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	63602646,84	
Дата определения	01.01.2021	
Дата внесения	09.01.2022	
<b>Ранее присвоенные номера</b>		
Условный номер	63:01:0637006:223:16	
Кадастровый номер	63:01:0637006:223:16	
Инвентарный номер	5-64611 (36:401:002:000228900)	
Инвентарный номер	5-64611	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Общая долевая собственность № 63-63-01/572/2013-342 от 24.07.2013 Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015 Общая долевая собственность № 63:01:0637006:279-63/006/2020-1 от 28.09.2020 Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 от 29.05.2015 Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016 Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016 Общая долевая собственность № 63-63-01/579/2014-585 от 04.09.2014 Общая долевая собственность № 63:01:0637006:279-63/468/2022-3 от 17.03.2022	
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Иные ограничения (обременения) прав № 63-63-01/314/2014-468 Доверительное управление № 63-63-01/572/2013-342 от 24.06.2009	



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## Сведения об объекте



**Земельный участок**  
 Дата обновления информации: 16.01.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	63:01:0637006:249
Дата присвоения кадастрового номера	28.07.2010
Форма собственности	Частная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
Площадь, кв.м	3522.07
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	16473073.60
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	16.01.2021

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<p><b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b></p>	<p>Общая долевая собственность № 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013</p> <p>Общая долевая собственность № 63-63-01/579/2014-586 от 04.09.2014</p> <p>Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016</p> <p>Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 от 29.05.2015</p> <p>Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 от 16.09.2016</p> <p>Общая долевая собственность № 63:01:0637006:249-63/006/2020-1 от 28.09.2020</p> <p>Общая долевая собственность № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015</p> <p>Общая долевая собственность № 63:01:0637006:249-63/468/2022-3 от 17.03.2022</p>
<p><b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b></p>	<p>№ 63-63-01/263/2011-300</p> <p>Иные ограничения (обременения) прав № 63-63-01/314/2014-474</p> <p>Иные ограничения (обременения) прав № 63-63-01/572/2013-344 от 24.06.2009</p> <p>Иные ограничения (обременения) прав отсутствует</p>

Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

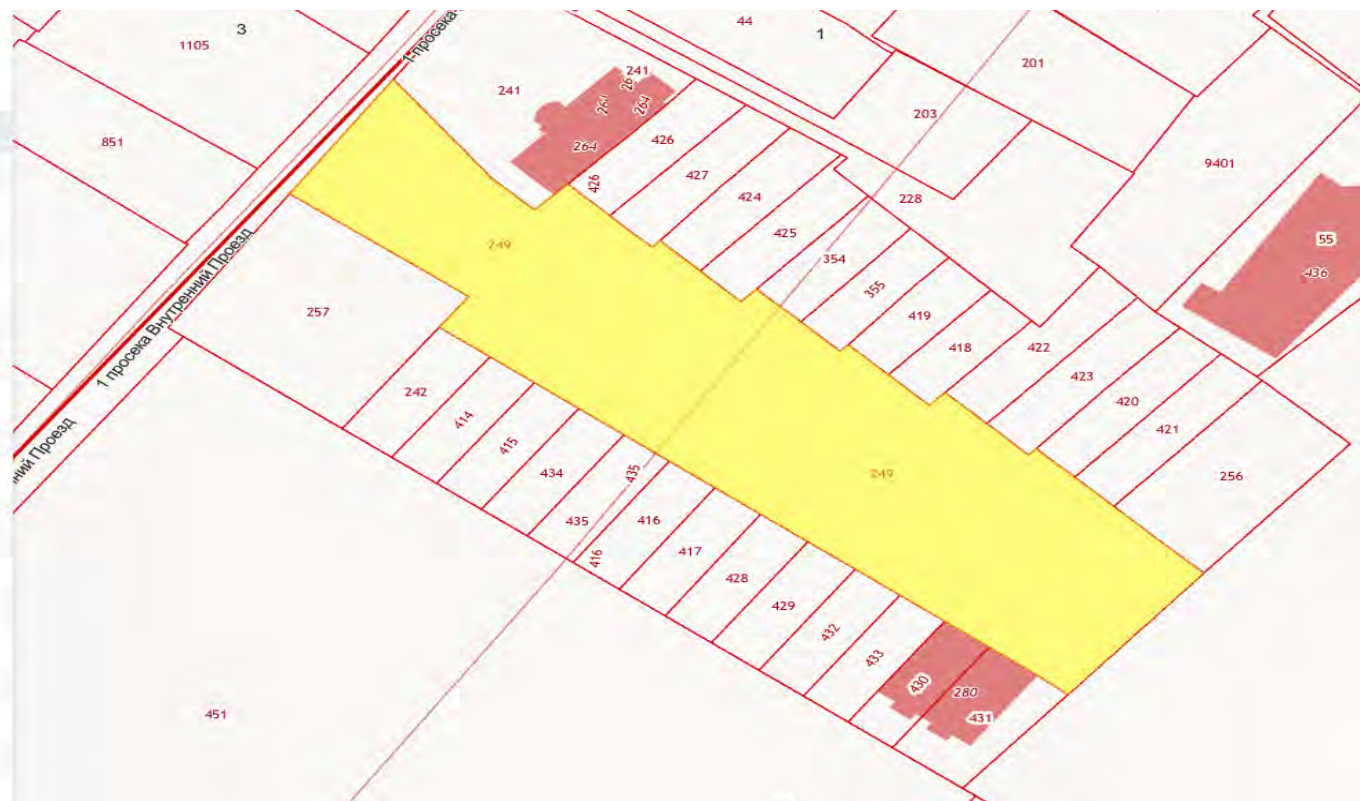
№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	55 369 227,59
2	63:01:0637006:249	3 522,00	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.7. Описание земельного участка

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

Земельный участок 63:01:0637006:249	
Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10 для индивидуального жилищного строительства	
План ЗУ →	План КК →
Создать участок ЖС →	
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:01:0637006:249
Кадастровый квартал:	63:01:0637006
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
Площадь уточненная:	3 522,07 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	16 473 073,6 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2021
дата применения:	01.01.2021



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

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

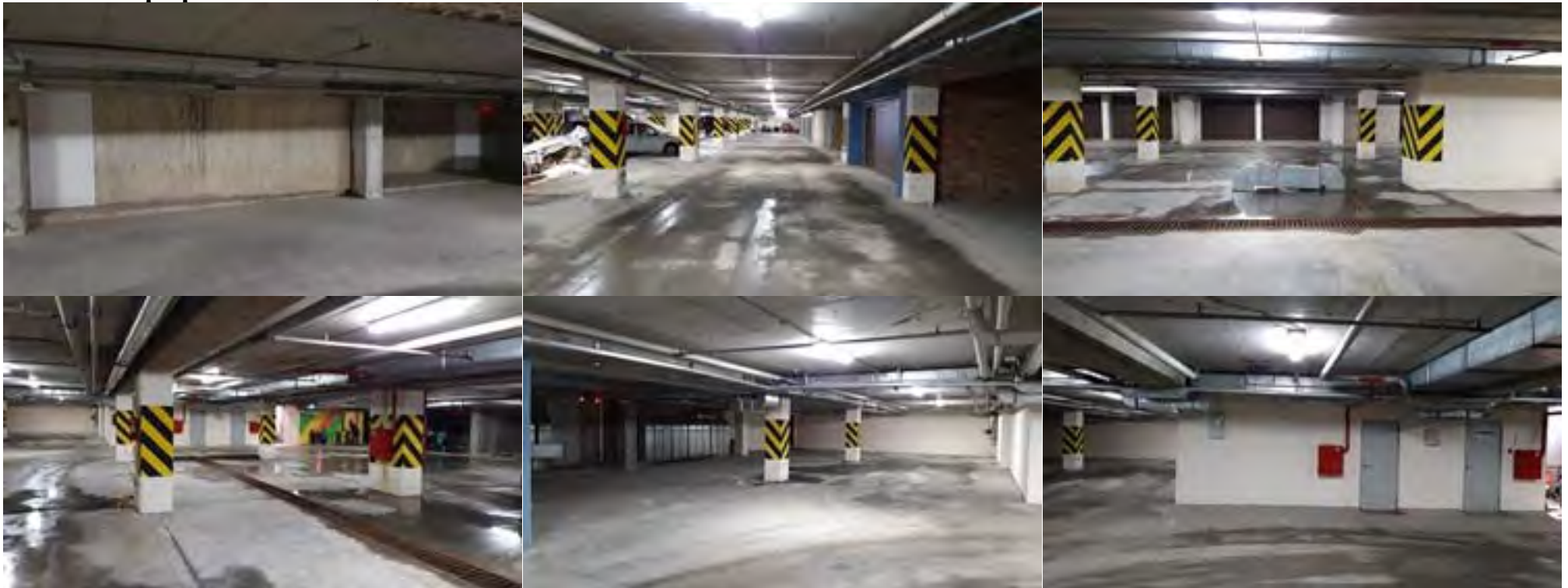
*Исходя из вышеизложенного можно заключить, что свободное использование земельного участка не представляется возможным. Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 63:01:0637006:249 представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его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

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

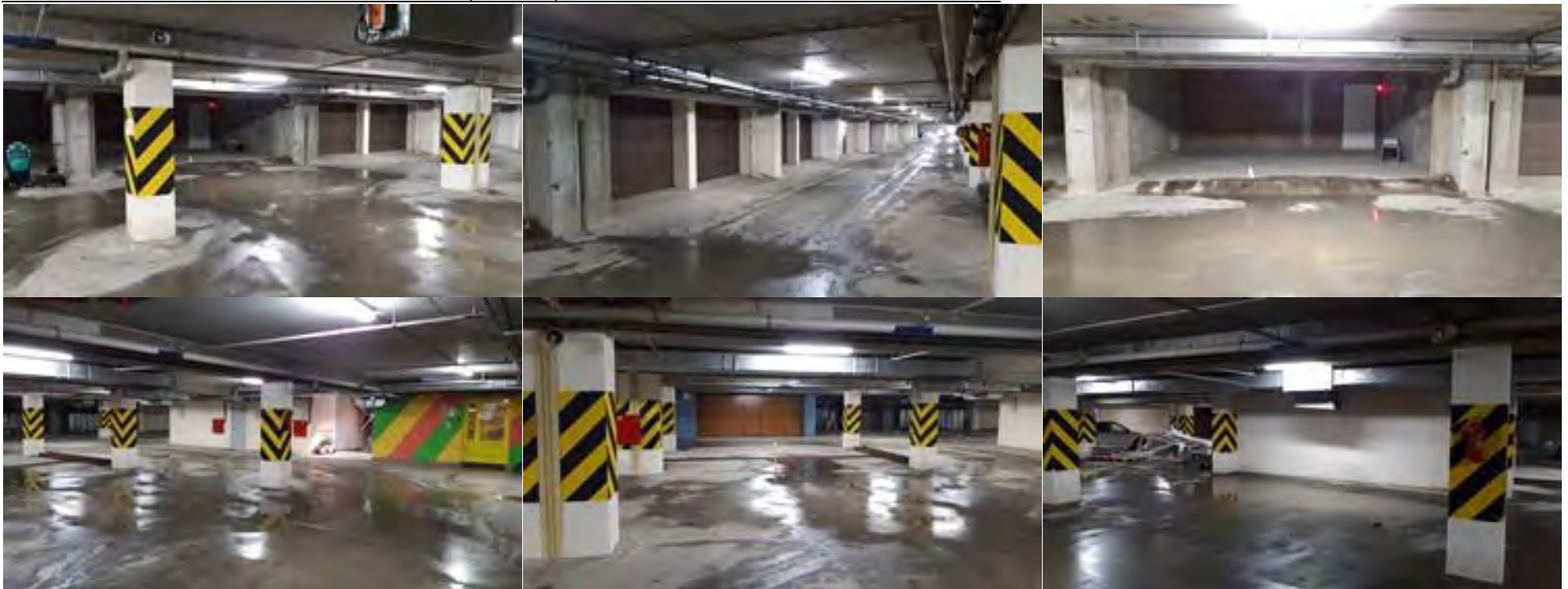


Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 5.8. Фотографии объекта оценки

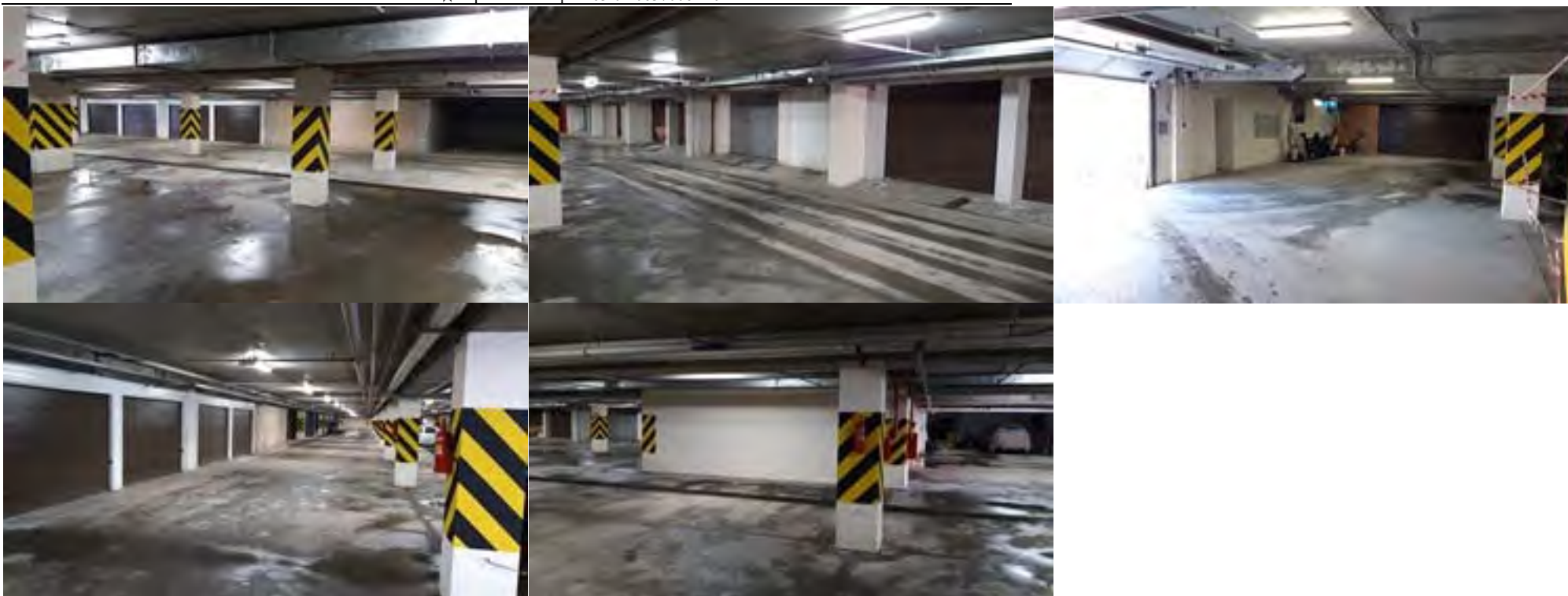


Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249



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

### 6.1. 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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития в конце августа оценило снижение ВВП России в июле 2022 года в 4,3% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4,9% в июне. В целом за январь-июль снижение ВВП составило 1,1%. В докладе министерства отмечается, что в июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства.

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

Отметим, что в августе Росстат уточнил и произвел пересчет данных о промпроизводстве за 2021 год, а также в период с января по июнь 2022 года. Так, ведомство пересмотрело рост показателя в 2021 году с 5,3% до 6,4%. При этом рост за I полугодие 2022 года по отношению к соответствующему периоду 2021 года был пересмотрен на 1,3% с 2,0%.

По данным Росстата в соответствии с новой методикой, в июле 2022 года промышленное производство снизилось на 0,5% (г/г) по сравнению с сокращением на 2,4% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-июля 2022 года промпроизводство увеличилось на 1%.



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что сегмент «Добыча полезных ископаемых» замедлил рост до 0,9% после увеличения на 1,4% в

июне. Снижение выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»** замедлилось до 1,1% после 4,7% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** выпуск снизился на 0,5% после снижения на 0,2% в июне. При этом падение в сегменте **«Водоснабжение»** замедлилось до 14,9% после 15,7% месяцем ранее.

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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'22	-2,8	-3,0	+2,1	-7,5
Май'22	-2,2	-3,5	+4,3	-4,2
Июнь'22	+1,4	-4,7	-0,2	-15,7
Июль'22	+0,9	-1,1	-0,5	-14,9
Январь-июль'22	+2,6	+0,1	+0,3	-4,7

Таким образом, замедлению спада совокупного индекса промышленного производства в июле способствовало, в первую очередь, значительное замедление снижения выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»**. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

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

Вид продукции	Январь-июль 2022	Июль 2022 / Июль 2021	Январь-июль 2022 / Январь-июль 2021
Добыча угля, млн тонн	242	-6,4%	-1,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	309	+2,9%	+3,3%
Природный газ, млрд м3	351	-24,5%	-8,8%
Сжиженный природный газ, млн тонн	19,1	+25,0%	+9,6%
Мясо скота, млн тонн	1,9	+6,4%	+7,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,9	+1,4%	+3,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,4	-21,3%	-3,7%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	105,0	-3,3%	-8,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,2	+6,3%	+8,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	15,3	+4,1%	+6,8%
Цемент, млн тонн	34,8	+1,6%	+7,7%
Бетон товарный, млн м3	28,9	+9,0%	+13,0%
Прокат готовый, млн тонн	36,4	-10,5%	-4,9%
Трубы стальные, млн тонн	7,3	+23,6%	+16,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	300,0	-80,6%	-64,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	80,5	-35,9%	-20,1%

В добывающем сегменте отметим сокращение в июле добычи **угля** и **природного газа** на 6,4% и 24,5% соответственно (при этом за семь месяцев добыча **угля** показывает снижение на 1,8%, а **природного газа** – снижение на 8,8%). В то же время добыча **нефти** и **СПГ** в июле увеличилась



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

на 2,9% и +25% соответственно, а за январь-июль рост добычи в этих позициях составляет 3,3% и 9,6%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем производство **мяса скота** в июле выросло на 6,4% (с начала года рост выпуска составляет 7,2%), в то время как выпуск мяса птицы увеличился всего на 1,4% (за семь месяцев данная позиция показывает увеличение выпуска на 3,5%). В отличие от мясной продукции, выпуск **рыбы** в июле упал на 21,3%, а по итогам семи месяцев производство снизилось на 3,7%. Динамика производства **стройматериалов** оставалась положительной, при этом наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+9%), при этом рост с начала года составляет 13%. В свою очередь, наиболее скромную динамику производства показал **цемент** (+1,6% в июле, с начала года рост составляет 7,7%).

В тяжелой промышленности динамика выпуска оставалась преимущественно негативной. Отметим, что производство **готового проката** снизилось в июле на 10,5%. По итогам января-июля 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 4,9%. Динамика выпуска **стальных труб**, напротив, осталась положительной, причем темп роста оказался двузначным (+23,6%, с начала года рост на 16,3%). В производстве **автомобилей** ситуация с выпуском остается критической. Так, падение выпуска **грузовых автомобилей** составило 35,9%, а выпуск **легковых авто** обвалился на 80,6%. При этом падение выпуска **легковых авто** с начала года ухудшилось и показывает 64,2%, а падение производства **грузовых авто** – на 20,1%. Столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабным сокращением поставок в страну автокомпонентов большинством мировых автоконцернов, а также приостановкой на неопределенный срок своих локальных производств.

В конце августа Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2022 года. Этот показатель составил 16,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 12,56 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 32%.

Показатель	ИП 2022 г.	Справочно: ИП 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+16 588,0	+12 563,3
Доля убыточных предприятий	29,7%	28,8%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:



Вид деятельности	Сальдированный результат в ИП 2022 г., млрд руб.	ИП 2022 г. / ИП 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+438,9	+38,9%
Добыча полезных ископаемых	+3 386,9	+25,4%
Обрабатывающие производства	+5 626,9	+49,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+769,2	+31,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+533,0	+7,2%
Водоснабжение	+29,8	-28,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3650,3	+22,8%
Строительство	+200,4	> в 3,2 раза
Транспортировка и хранение	+925,2	> в 2,1 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-2,1	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-24,0	-
Информация и связь	+153,7	-41,1%
Гостиницы и предприятия общественного питания	33,5	+88,4%

По итогам I полугодия 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались следующие сектора: **Почтовая связь и курьерская деятельность**, убыток которого составил 24 млрд руб., а также **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте**, показавшие убыток в 2,1 млрд руб. (он сократился с 3,4 млрд по итогам января-мая). Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. **Добывающие предприятия** увеличили свой финансовый результат на 25,4% (при этом темп роста замедлился с 43,9% по итогам 5 месяцев). Вид деятельности **Строительство**, имеющий невысокую базу показателя, нарастил свой финансовый результат в 3,2 раза. Также значительный рост с учетом своей базы продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (наряду с **Добычей**, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату). Они нарастили сальдированный финансовый результат на 49,2% и 22,8% соответственно. Также следует отметить **Сельское хозяйство**, которое нарастило финансовый результат на 38,9% (рост замедлился с 50,9% по итогам января-мая). С другой стороны, отрасли **Информация и связь**, а также **Водоснабжение** отразили снижение положительного сальдированного финансового результата (на 41,1% и 28,8% соответственно).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в августе традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен в усеченном виде (без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

В своем обзоре из ключевых тенденций июля ЦБ отмечает ускорение **розничного кредитования** до 1% после 0,4% месяцем ранее. При этом увеличились выдачи как потребительских, так и ипотечных кредитов, в том числе в рамках госпрограмм. Общий объем кредитов физическим лицам по состоянию на 1 августа составил 25,8 трлн руб. Рост **корпоративного кредитования** также значительно ускорился (на 600 млрд руб., до 1,2% после 0,1% в июне) при сохранении тенденции к девальютизации портфеля. Общий объем корпоративного кредитного портфеля на 1 августа составил 52,2 трлн руб. Со стороны **привлечения средств** отметим рост фондирования со стороны **юридических лиц** на 1,5% (+544 млрд руб.), в большей степени у компаний нефтегазовой отрасли. Происходил рост рублевых остатков на счетах (+736 млрд руб.), тогда как валютные продолжали сокращаться (-3,8 млрд долл., или 192 млрд руб.). Общий объем средств юридических лиц на 1 августа составил 38,7 трлн руб. **Средства населения** в июле увеличились на 0,5% (+158 млрд руб.) за счет рублевых остатков (+313 млрд руб. или 1,1%), в то время как валютные сокращались (-3 млрд долл., или 156 млрд руб.). ЦБ отмечает, что данная тенденция связана с политикой банков по девальютизации и повышенным спросом на валюту в сезон отпусков. Общий объем средств физических лиц на счетах (без учета эскроу) по состоянию на 1 августа составил 33,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что все недели августа имели дефляционную динамику, находившуюся в диапазоне от 0,08% до 0,16%. На момент выхода данного обзора Росстат еще не опубликовал итоговую оценку динамики цен за август, однако на основании недельных данных предварительно можно оценить, что цены за месяц снизились на 0,52%. С начала года по конец августа, по предварительным данным, цены выросли на 10,38%, а в годовом выражении рост цен мог замедлиться до 14,3% после 15,1% месяцем ранее.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%
Июль	0,31%	-0,39%
Август	0,17%	-0,52%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне некоторого снижения средней цены на нефть по итогам августа, курс рубля продолжил слабеть, при этом среднее значение за август составило 60,4 руб. после 58,2 руб. месяцем ранее.

#### Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'22	71,0	63,1	63,3
Июнь'22	63,1	51,2	57,2
Июль'22	51,2	61,3	58,2
Август'22	61,3	60,4	60,4

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в июле традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-июля 2022 года.

Показатель	Январь-июль 2021	Январь-июль 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	50,2	166,6	> в 3,3 раза
Баланс товаров и услуг	75,7	192,4	> в 2,5 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-25,6	-25,8	+0,8%
	<b>1.09.21</b>	<b>1.09.22</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	618,2	565,7	-8,5%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России продолжил рост и составил \$166,6 млрд, увеличившись в 3,3 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате расширения положительного сальдо совокупного баланса товаров и услуг, обусловленного значительным ростом стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимости товарного импорта. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса сформировалось за счет как снижения обязательств перед нерезидентами, так и роста иностранных финансовых активов экономики.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 сентября на годовом окне их объем снизился на 8,5% до \$565,7 млрд.

#### Выводы:

- **ВВП по итогам июля 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,3% после сокращения на 4,9% в июне. По итогам семи месяцев 2022 года ВВП сократился на 1,1%;**
- **Промпроизводство в июле 2022 года в годовом выражении сократилось на 0,5% после снижения на 2,4% в июне, при этом по итогам января-июля промпроизводство показывает рост на 1%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в I полугодии 2022 года составил 16,6 трлн руб., показав рост на 32% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;**

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:240

- **На потребительском рынке в августе 2022 года была зафиксирована дефляция (предварительно - в размере 0,52%) после снижения цен на 0,39% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября замедление инфляции предварительно можно оценить до 14,3% после 15,1% по состоянию на 1 августа. С начала года к концу августа 2022 года инфляция составила 10,38%;**
- **Среднее значение курса доллара США в августе 2022 года увеличилось до 60,4 руб. после 58,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара также составил 60,4 руб.;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2022 года выросло в 3,3 раза до \$166,6 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября на годовом окне сократился на 8,5% и составил \$565,7 млрд.**

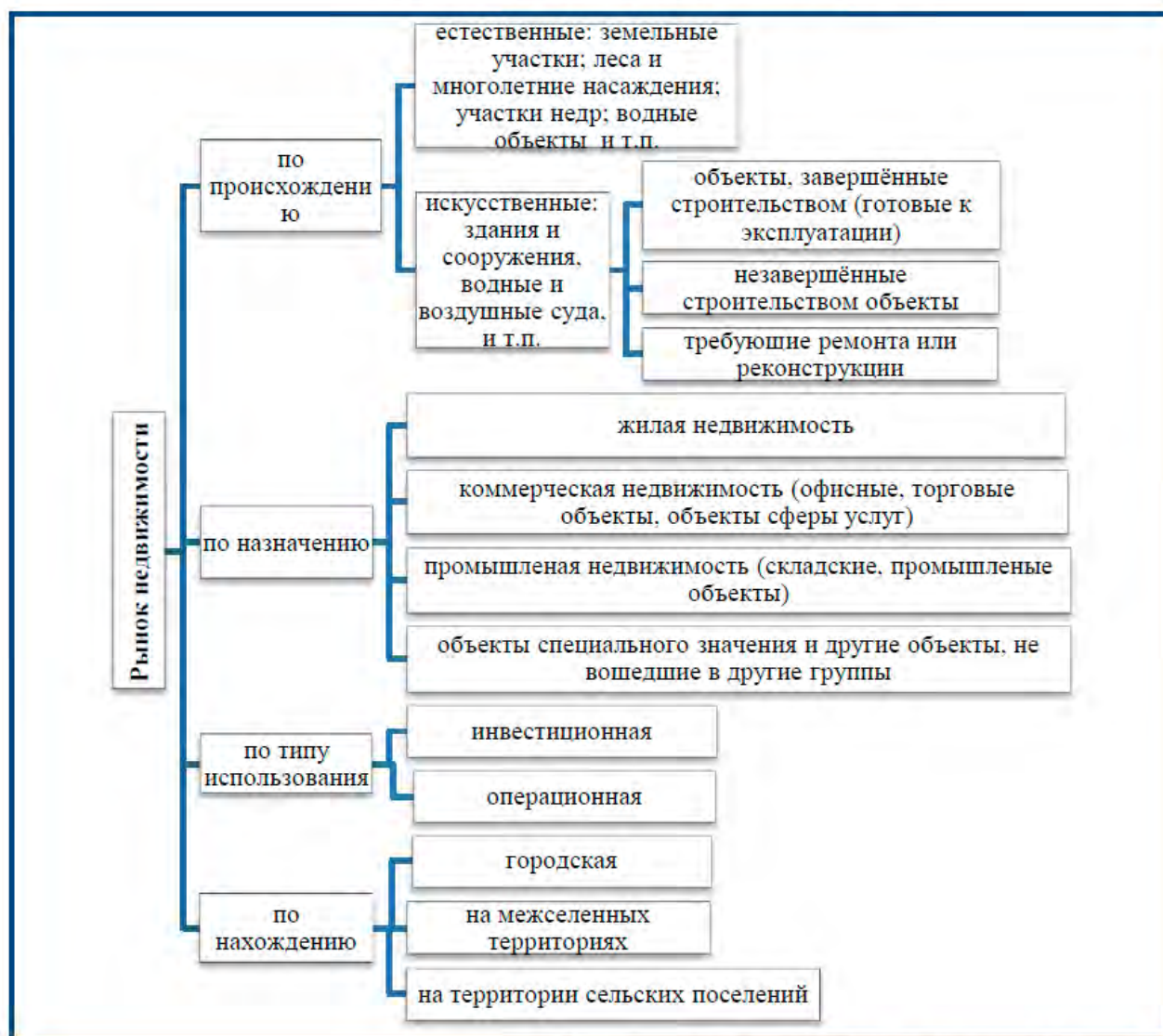
Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_avgust\\_2022/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2022/)



## 6.2. Определение сегмента рынка объектов оценки

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

### 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 коммерческой недвижимости, сегменту рынка вспомогательных и специализированных сооружений.

### 6.3. Анализ рынка объекта оценки

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

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

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

Период проведения анализа: март - апрель 2022 года.

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

№	Адрес	Район расположения	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. без НДС	Прямой источник
1	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 134	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	1 000 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_2444066836">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_2444066836</a>
2	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 134	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	19,00	950 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19m_2441444017">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19m_2441444017</a>
3	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	345 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_866860946">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_866860946</a>
4	Самарская область, Самара, Октябрьский район, жилой комплекс ГосУниверситет	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	900 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2302664841">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2302664841</a>

5	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	15,00	900 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15m_2434689353">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15m_2434689353</a>
6	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	450 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2559365858">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2559365858</a>
7	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	17,00	750 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17m_2017800151">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_17m_2017800151</a>
8	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	600 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20m_2533152062">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20m_2533152062</a>
9	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	38,50	950 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30m_2397605206">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30m_2397605206</a>
10	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	30,00	1 000 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30m_2576635075">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_30m_2576635075</a>
11	Самарская область, Самара, Октябрьский район	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	390 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2246679792">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2246679792</a>
12	Самарская область, Самара, Октябрьский район	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	360 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2434734684">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2434734684</a>
13	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	430 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2499229923">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2499229923</a>
14	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	15,00	570 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_42655911">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_42655911</a>
15	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	345 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_866860946">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_866860946</a>
16	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	15,00	550 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_2418984370">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_2418984370</a>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

17	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	700 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15m_227425177">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15m_227425177</a>
18	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	570 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_42655911">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_15_m_42655911</a>
19	Самарская область, Самара, 5-я просека, 95	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	30,00	1 600 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_30m_2525841554">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_30m_2525841554</a>
20	Самарская область, Самара, 5-я просека, 95	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	25,00	890 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_25m_2604320862">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_25m_2604320862</a>
21	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	16,00	700 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_16m_2342913783">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_16m_2342913783</a>
22	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	700 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18m_2497109546">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18m_2497109546</a>
23	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	29,00	900 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_29m_2529487775">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_29m_2529487775</a>
24	Самарская область, Самара, 5-я просека, 97А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	650 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_2560359066">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_2560359066</a>
25	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	700 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_2532455011">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_2532455011</a>
26	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	400 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_2532455011">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_2532455011</a>
27	Самарская область, Самара, 5-я просека, 95А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	26,00	1 250 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_26m_1103198931">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_26m_1103198931</a>
28	Самарская область, Самара, 5-я просека, 97Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	725 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1977780271">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1977780271</a>



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

29	Самарская область, Самара, 5-я просека, 95Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	850 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_2287147847">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_2287147847</a>
30	Самарская область, Самара, 5-я просека, 95Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	650 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20m_2417749689">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20m_2417749689</a>
31	Самарская область, Самара, 5-я просека, 110Е	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	27,00	1 000 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_27_m_2365212540">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_27_m_2365212540</a>
32	Самарская область, Самара, 5-я просека, 110Е	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	850 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20m_2502140599">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20m_2502140599</a>
33	Самарская область, Самара, 5-я просека, 110Е	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	880 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20m_2521007298">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20m_2521007298</a>

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

Наименование показателя	Показатель
Количество предложений в выборке	33,00
Стоимость предложений, руб.	24 505 000,00
<b>Средняя стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.</b>	<b>742 575,76</b>
Средняя площадь одного машиноместа, кв.м.	20,35
Максимальная стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	1 600 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Минимальная стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	345 000,00
--	------------

*Источник: проведенный Оценщиком анализ*

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

***Средняя стоимость предложения по продаже машиноместа в подземном паркинге в районе расположения объекта оценки составляет 742 575,76 руб. за машиноместо. Максимальное значение стоимости составляет 1 600 000,00 руб. за машиноместо, минимальное значение стоимости составляет 345 000,00 руб. за машиноместо.***

*Источник: проведенный Оценщиком анализ*

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

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

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
1	Источник информации*	<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>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>
2	Описание	Машинное место	Машинное место	Машинное место	Машинное место	Машинное место	Машинное место	Машинное место
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109
8	Стоимость, руб.	450 000,00	700 000,00	400 000,00	600 000,00	700 000,00	570 000,00	700 000,00
9	Площадь, кв.м.	18,00	16,00	20,00	20,00	15,00	15,00	18,00
10	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
11	Тип паркинга	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг
12	Функциональное назначение	Автостоянка, машино место	Автостоянка, машино место	Автостоянка, машино место	Автостоянка, машино место	Автостоянка, машино место	Автостоянка, машино место	Автостоянка, машино место



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

13	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2559365858">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2559365858</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2342913783">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2342913783</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_2532455011">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_2532455011</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_2533152062">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_2533152062</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15m_227425177">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15m_227425177</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_42655911">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_42655911</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2497109546">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2497109546</a>
14	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах

*Согласно п. 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;».*

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

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

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

На основании анализа фактических данных о ценах предложений продажи из сегмента рынка объекта оценки представленного выше, можно заключить что диапазон цен предложений на продажу составляет от 400 000,00 руб. до 700 000,00 руб. за машиноместо.

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

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

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

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

## 8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

#### 8.1. Общие понятия и определения

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

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

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



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>

Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или в избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

стоимости, не меньше затрат не устранение износа. (Международные стандарты оценки).

Неустранимое обесценение износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (Международные стандарты оценки).

## 8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

### 8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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 сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

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

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

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

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

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

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



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

### 8.2.2. Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-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. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

### Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

### Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

### 8.2.3. Затратный подход

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

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

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

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

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

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

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

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

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

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

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

## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

$S_n$  – среднеквадратичное отклонение;

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

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 9.1. Объекты-аналоги

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
1	Источник информации*	<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>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>
2	Описание	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022	Октябрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109
8	Стоимость, руб.	450 000,00	700 000,00	400 000,00	600 000,00	700 000,00	570 000,00	700 000,00
9	Площадь, кв.м.	18,00	16,00	20,00	20,00	15,00	15,00	18,00
10	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
11	Тип паркинга	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг	Охраняемый подземный паркинг
12	Функциональное назначение	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо	Автостоянка, машиноместо
13	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2559365858">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2559365858</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2342913783">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2342913783</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_2532455011">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_2532455011</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_2533152062">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_2533152062</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15m_227425177">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15m_227425177</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_42655911">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_42655911</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2497109546">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18m_2497109546</a>

**\*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. По всем объектам аналогам проведено телефонное интервью. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации интервью на основе объявлений (скриншотов).**

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

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

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

По данным Ассоциации развития рынка «СтатРиелт», <https://statielt.ru/> корректировка на уторгование для объектов недвижимости (Парковочное место, машино-место) составляет 3,0-11,0% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-6,0%** как среднее значение

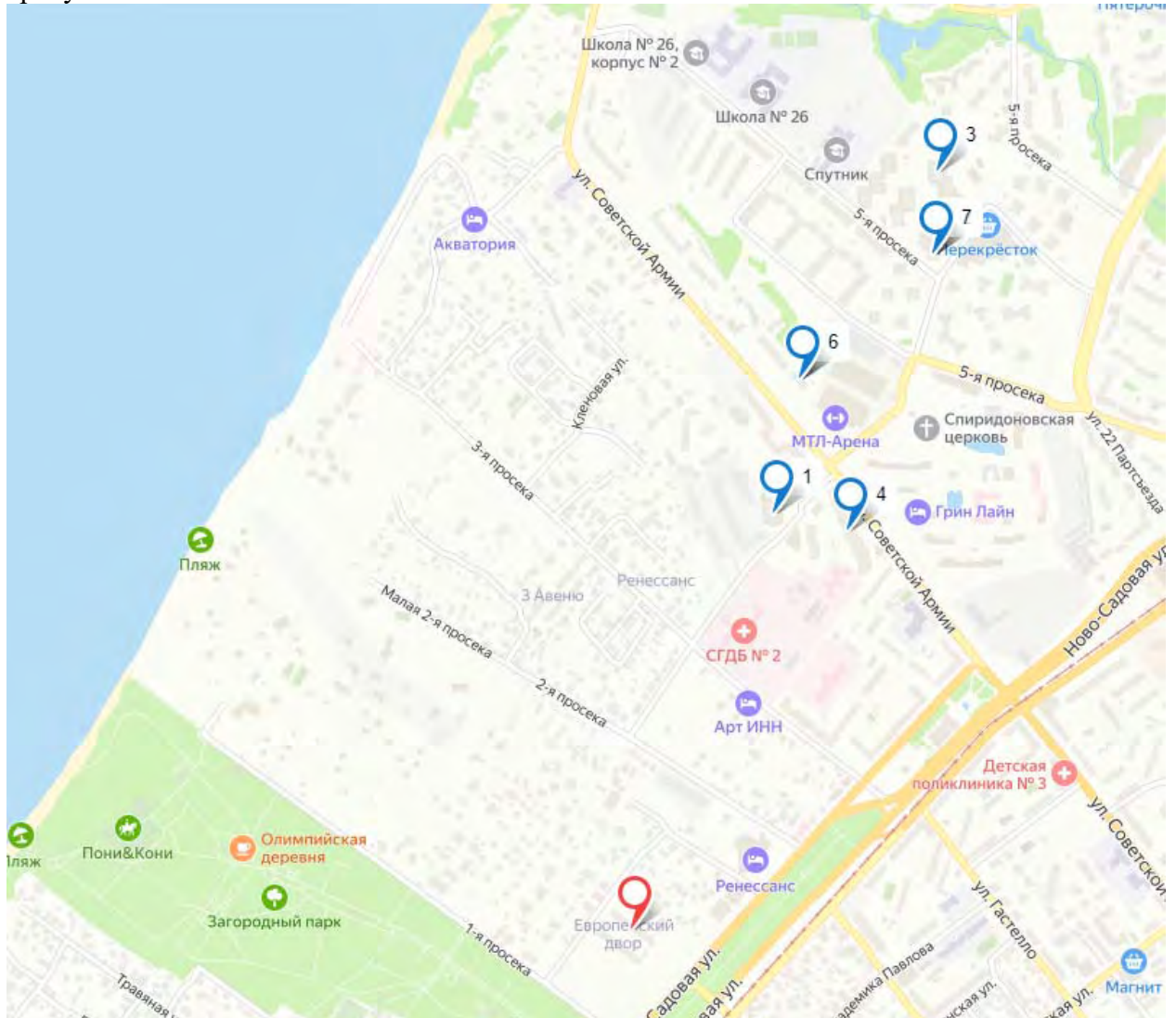
№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	<b>0,93</b>	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,84	0,96	<b>0,91</b>	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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



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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109
2	Цена предложения по объявлению, руб.		450 000	700 000	400 000	600 000	700 000	570 000	700 000
4	Цена предложения по объявлению, руб		<b>450 000,0</b>	<b>700 000,0</b>	<b>400 000,0</b>	<b>600 000,0</b>	<b>700 000,0</b>	<b>570 000,0</b>	<b>700 000,0</b>
5	Среднее значение, руб./мм		<b>588 571,4</b>						
	Кoeffициент вариации		<b>21,09%</b>						
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		450 000,0	700 000,0	400 000,0	600 000,0	700 000,0	570 000,0	700 000,0
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-6,0%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-6,0%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-27 000,0</b>	<b>-42 000,0</b>	<b>-24 000,0</b>	<b>-36 000,0</b>	<b>-42 000,0</b>	<b>-34 200,0</b>	<b>-42 000,0</b>
	Скорректированная ед. цена		423 000,0	658 000,0	376 000,0	564 000,0	658 000,0	535 800,0	658 000,0

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		423 000,0	658 000,0	376 000,0	564 000,0	658 000,0	535 800,0	658 000,0
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		423 000,0	658 000,0	376 000,0	564 000,0	658 000,0	535 800,0	658 000,0
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		423 000,0	658 000,0	376 000,0	564 000,0	658 000,0	535 800,0	658 000,0
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		423 000,0	658 000,0	376 000,0	564 000,0	658 000,0	535 801,0	658 002,0
	Среднее значение, руб./мм		553 257,6						



12	Коэффициент вариации		21,09%						
13	Число внесенных корректировок	7,00	1	1	1	1	1	1	1
14	Абсолютная величина внесенных корректировок		-27 000,0	-42 000,0	-24 000,0	-36 000,0	-42 000,0	-34 199,0	-41 998,0
15	Относительная величина внесенных корректировок		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
		1,00	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143
		48,95	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993	6,993
16	Удельный вес	1,00	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143
17	Удельная стоимость		60 489,00	94 094,00	53 768,00	80 652,00	94 094,00	76 619,54	94 094,29
18	Скорректированная стоимость (Без НДС), руб./мм	553 810,8							

**Полученное значение коэффициента вариации составляет 21,09%.**

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Количество машиномест	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость 1 машиноместа	Доля в праве	Доля в праве в %	Справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	58,00	1 511,928	553 810,80	1511928/1998900	75,6380%	24 295 701,95
	<b>Итого:</b>							<b>24 295 701,95</b>

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279), расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 07 октября 2022 года составляет:

**24 295 701,95 руб.**

**(Двадцать четыре миллиона двести девяносто пять тысяч семьсот один рубль 95 копеек)**

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 9.5. Определение стоимости земельного участка.

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

**Земельный участок 63:01:0637006:249**  
 Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10  
 для индивидуального жилищного строительства  
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	63:01:0637006:249
Кадастровый квартал:	63:01:0637006
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
Площадь уточненная:	3 522,07 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	16 473 073,6 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.01.2021
дата применения:	01.01.2021

Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

На основании данных портала [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru), данный земельный участок представляет собой землю под зданием, полностью соответствующую пятну застройки здания.

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

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

Учитывая вышеизложенное и ввиду наличия существенных ограничений по использованию объектов оценки, в том числе невозможностью использования в коммерческих целях, Оценщик сделал специальное допущение, что убытки, приходящиеся на особенности фактического использования оцениваемых объектов недвижимости сопоставимы с убытками от публичного сервитута.

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

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

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

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

- фактическое использование 100% площади объектов оценки

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

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

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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Средняя, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное ограничение при совершении сделок	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	<b>Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор</b>
Количество наблюдений	0	0	0	0	4
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	400,00%
Итого	400,00%				
Количество факторов	4				
<b>Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки</b>	<b>100,00%</b>				

Источник информации: расчет Оценщика

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

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

В то же время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта, входящего в состав объекта оценки для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы использования объекта). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится на рыночных условиях, то по некоей

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод о величине итоговой справедливой стоимости объекта оценки в размере единицы, с учетом валюты оценки и точности произведенных расчетов. Оценщиком была принята величина справедливой стоимости объекта, земельный участок, в размере 1 000,00 руб., ввиду типичности округления величины стоимости до тысяч рублей в бухгалтерской отчетности.

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 10.1. Границы интервала

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

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

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	не применялся, обоснованный отказ	0,00	24 295 701,95	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	24 296 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	1 000,00
	<b>Итого:</b>									<b>24 297 000,00</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

**Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С, на 07 октября 2022 года без НДС округленно составляет:**

**24 297 000,00 (Двадцать четыре миллиона двести девяносто семь тысяч рублей ноль копеек)<sup>6</sup>**

Оценщик

/Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

/ Филатов В.Д./



<sup>6</sup> Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-18-1022-01  
 Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
 Объект оценки: Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

## 10.2. Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажнй, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	24 296 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2663,927	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10.	1 000,00
	<b>Итого:</b>					<b>24 297 000,00</b>



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-18-1022-01
Глава 11	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.
Объект оценки:	Нежилое здание, подземная автостоянка (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:279 и земельный участок (доля в праве 266398/352207) общей площадью 3522,00 кв.м. с кадастровым номером 63:01:0637006:249

---

## 11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

### 11.1. Перечень методической литературы

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/>).

## 12. ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

02.09.2022 07-04097/22@

е-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

№

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 30.08.2022

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

Авдеева Софья Михайловна  
(495) 531-08-00 (13-06)



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 00C672D6F79A80BBAC31422F7B4D9CDE09

Владелец: Соколова Марина Георгиевна

Действителен: с 25.07.2022 до 18.10.2023

Соколова

**ВЫПИСКА**  
**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**03.06.2022 №14-06/22**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 032133-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 018740-1 от 29.03.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 29.03.2024

Номер 018828-3 от 09.04.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 09.04.2024

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

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

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

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

**ВЫПИСКА**  
**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**03.06.2022 №13-06/22**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024  
Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021  
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021  
Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024  
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021  
Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

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 АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

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. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (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-msk@ingos.ru;



14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8(499)502-82-03, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

## 15. ПОДПИСИ СТОРОН

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

**ООО «ОКБС»**

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

ИНН 7701951014

Расч. сч. 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор *Филатов 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:

Заместитель начальника отдела  
страхования финансовых и  
профессиональных рисков  
СПАО «Ингосстрах»



Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541

А.А. Салыкин





## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-028253/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**  
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.  
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (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. 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

№ 018740-1

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

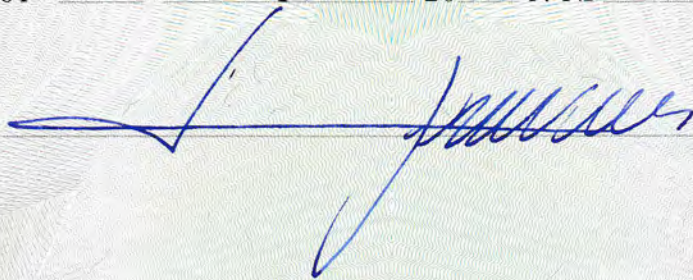
выдан

**Филатов Владимир Дмитриевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 24 г.



012371-KA1



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3

« 09 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

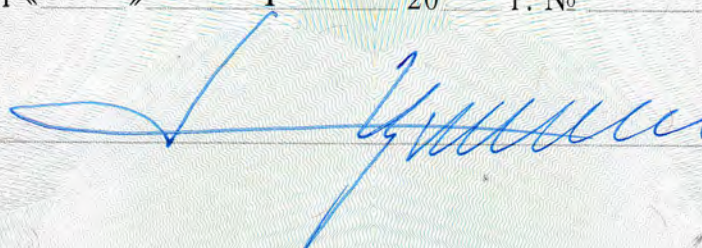
выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » апреля / 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 09 » апреля 20 24 г.



003118 - KA3



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 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

№ 018742-3

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

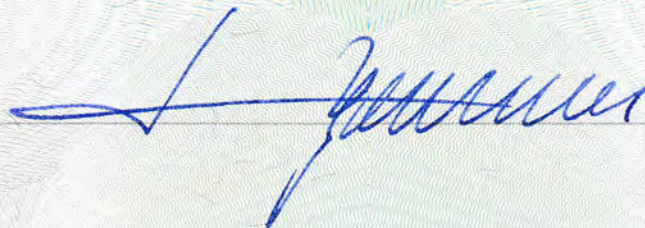
выдан

**Муратов Алексей Сергеевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 2024 г.



003111 - KA3



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

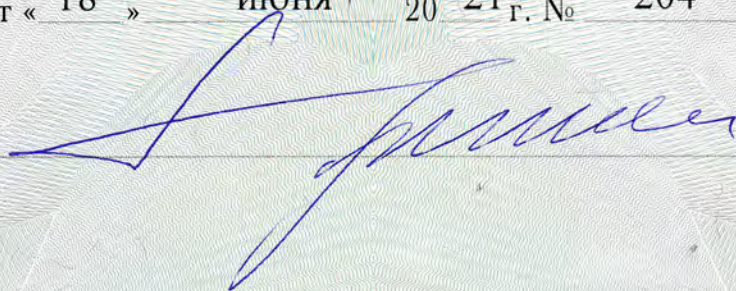
выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июня 20 24 г.



014444 - KA1



# 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»

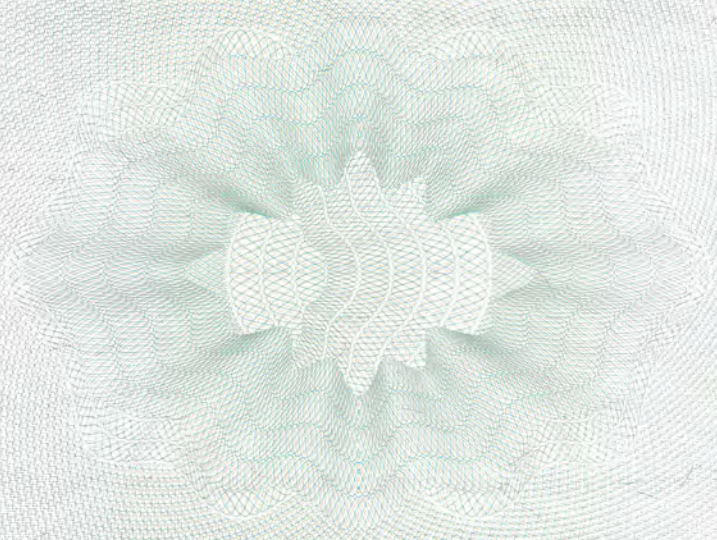
от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 03 » декабря 20 24г.





011679 - KA2



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 15.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.09.2022 № 99/2022/494164089		Кадастровый номер: 63:01:0637006:279	
Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 5-64611, Инвентарный номер: 5-64611 (36:401:002:000228900), Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:16, Условный номер: 63:01:0637006:223:16		
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С		
Площадь, м²:	1998,9		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Подземная автостоянка		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Монолитные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2009		
Кадастровая стоимость, руб.:	63602646.84		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия	

М.П.

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

На основании запроса от 15.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>15.09.2022 № 99/2022/494164089</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:279</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич		
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН	
полное наименование должности		подпись	инициаль, фамилия

М.П.



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

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>15.09.2022 № 99/2022/494164089</b>		<b>63:01:0637006:279</b>	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-342 от 24.07.2013, 34362/1998900		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.03.2016	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/572/2013-342	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2009 до 01.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
основание государственной регистрации:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Воскресенский Сергей Модестович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-585 от 04.09.2014, 936/19989		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Мурзова Елена Васильевна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 от 29.05.2015, 137448/1998900		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано	
Государственный регистратор			ФЯИС ЕГРН
_____ полное наименование должности		_____ подпись	_____ инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
15.09.2022 № 99/2022/494164089		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		63:01:0637006:279	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015, 1511928/1998900
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.4.1.	вид	Иные ограничения (обременения) прав
		дата государственной регистрации:	01.06.2015
		номер государственной регистрации:	63-63-01/314/2014-468
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.03.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", ИНН: 6316130695	
	основание государственной регистрации:	"Договор купли-продажи" от 02.04.2015; "Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1756-94199479 от 16.03.2010	
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2022 № 99/2022/494164089			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:279	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.5.	Тарасов Владислав Юрьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016, 936/19989
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.6.	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016, 34362/1998900
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.7.	Чернова Маргарита Семеновна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7.	Долевая собственность, № 63:01:0637006:279-63/006/2020-1 от 28.09.2020, 468/19989
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.8.	Лященко Андрей Владимирович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8.	Долевая собственность, № 63:01:0637006:279-63/468/2022-3 от 17.03.2022, 468/19989
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 15.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006
Дата присвоения кадастрового номера:	28.07.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
Площадь:	3522 +/- 21 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	16473073.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:34716
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:223
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: <u>    </u>
15.09.2022 № 99/2022/494186635		63:01:0637006:249
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 63:01:0637006:414, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:416, 63:01:0637006:417, 63:01:0637006:418, 63:01:0637006:419, 63:01:0637006:420, 63:01:0637006:421, 63:01:0637006:422, 63:01:0637006:423, 63:01:0637006:424, 63:01:0637006:425, 63:01:0637006:426, 63:01:0637006:427, 63:01:0637006:428, 63:01:0637006:429, 63:01:0637006:430, 63:01:0637006:431, 63:01:0637006:432, 63:01:0637006:433, 63:01:0637006:434, 63:01:0637006:435. Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>  </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>
<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>		Всего листов выписки: <u>  </u>
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013, 60545/3522070
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	вид:	Иные ограничения (обременения) прав
	дата государственной регистрации:	01.03.2016
	номер государственной регистрации:	63-63-01/572/2013-344
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2009 до 01.06.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
основание государственной регистрации:		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. Воскресенский Сергей Модестович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-586 от 04.09.2014, 16494/352207
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3. Мурзова Елена Васильевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 от 29.05.2015, 24218/352207
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015, 266398/352207
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Иные ограничения (обременения) прав	
	дата государственной регистрации:	02.03.2016	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/314/2014-474	
	3.4.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.03.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам' №1756-94199479 от 16.03.2010	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

1.	1.5.	Правообладатель (правообладатели):	Тарасов Владислав Юрьевич
2.	2.5.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 от 16.09.2016, 16494/352207
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	1.6.	Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
2.	2.6.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016, 60545/3522070
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	1.7.	Правообладатель (правообладатели):	Чернова Маргарита Семеновна
2.	2.7.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Долевая собственность, № 63:01:0637006:249-63/006/2020-1 от 28.09.2020, 8247/352207
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	1.8.	Правообладатель (правообладатели):	Лященко Андрей Владимирович
2.	2.8.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Долевая собственность, № 63:01:0637006:249-63/468/2022-3 от 17.03.2022, 8247/352207
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.		Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5.		Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.		Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.		Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.		Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

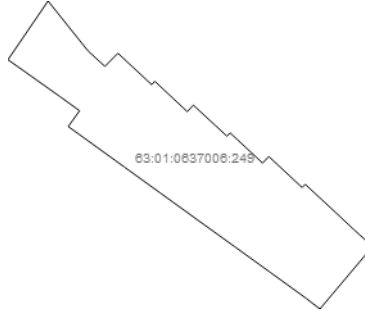
М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
-------------------------------	-----------------------	--	--

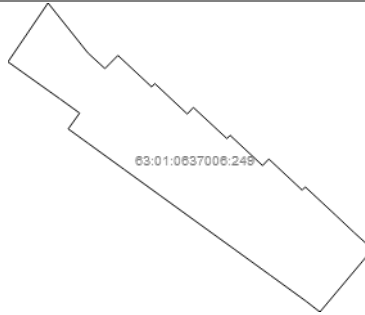
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____
		<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>	Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391515.59	1376296.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	391510.48	1376301.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	391514.8	1376306.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	391504.48	1376317.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391505.59	1376318.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391495.61	1376328.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	391497.75	1376330.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391487.55	1376341.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391488.64	1376342.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391478.71	1376353.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391480.87	1376355.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391470.67	1376366.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391471.72	1376367.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391462.24	1376377.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**


<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391456.8	1376383.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391451.31	1376389.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391430.77	1376372.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391434.3	1376367.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391442.76	1376356.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391451.24	1376344.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391460.21	1376331.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	391468.88	1376319.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	391477.47	1376308.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	391485.9	1376296.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	391490.72	1376289.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	391495.9	1376293.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	391500.57	1376286.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	391512.68	1376269.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>63:01:0637006:249/1</b>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № __ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : __	Всего разделов: __
<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>		
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>
Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	3522.07	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2015
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____		Всего разделов: ____
		<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:			<b>63:01:0637006:249</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	391515.59	1376296.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	391510.48	1376301.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	391514.8	1376306.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	391504.48	1376317.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	391505.59	1376318.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	391495.61	1376328.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	391497.75	1376330.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	391487.55	1376341.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	391488.64	1376342.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	391478.71	1376353.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	391480.87	1376355.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	391470.67	1376366.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	391471.72	1376367.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	391462.24	1376377.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>15.09.2022 № 99/2022/494186635</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:249</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	391456.8	1376383.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	391451.31	1376389.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	391430.77	1376372.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	391434.3	1376367.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	391442.76	1376356.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	391451.24	1376344.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	391460.21	1376331.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	391468.88	1376319.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	391477.47	1376308.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	391485.9	1376296.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	391490.72	1376289.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	391495.9	1376293.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	391500.57	1376286.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	391512.68	1376269.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Федеральное государственное унитарное предприятие,

основанное на праве хозяйственного ведения,

«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -

Федеральное бюро технической инвентаризации»

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Здание

(вид объекта учета)

Подземная автостоянка

(наименование объекта учета)

## Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	просека
	наименование	Первая
Номер дома	10С	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	С	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	

## Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	5-64611 (36:401:002:000228900)
Кадастровый номер	

## Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	ФГУ "ЗКП" по Самарской области
Инвентарный номер	16
Кадастровый номер	63-04-0637006:223:16
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	10.02.2010г.

Входящий № 6545101

Паспорт составлен по состоянию на « 14 » декабря

2009 года

Заместитель главного инженера

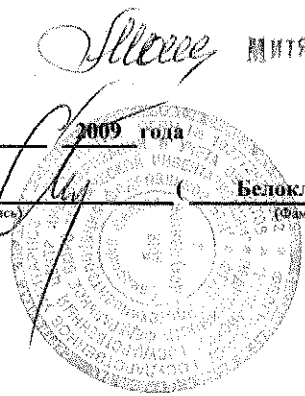
Митянина О.С.

М.П.

(подпись)

Белоклоков С.В.

(Фамилия И.О.)









### 3. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Литера	Серия и тип проекта	Год постройки	Год ввода в эксплуатацию	Год переоборудования (застройки)	Год последнего капитального ремонта (реконструкции)	Общее количество этажей (в т.ч. подземных)	Патно застройки		Число лестниц	Строительный объем, куб.м	Уборочная площадь лестниц, кв.м	Уборочная площадь мест общего пользования, кв.м	Физический износ, %
							Длина, м	Ширина, м					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
С		2009				1 (подвальный этаж)				6 517			

### 4. Распределение площади здания

Общая площадь здания, кв.м	Жилые помещения						Нежилые помещения					Помещения общего пользования		Технические помещения			
	Площадь застройки, кв.м	площадь квартир с учетом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая площадь квартир**, кв.м	жилая площадь, кв.м	подсобная площадь, кв.м	прочая площадь (без коэффициента), кв.м	площадь с учетом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая площадь**, кв.м	основная площадь, кв.м	вспомогательная площадь, кв.м	прочая площадь (без коэффициента), кв.м	площадь с учетом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая площадь**, кв.м	прочая площадь (без коэффициента), кв.м	площадь с учетом прочей* (с коэффициентом), кв.м	общая площадь**, кв.м	прочая площадь (без коэффициента), кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1998,9	2136,7						1998,9	1998,9	1919,6	79,3							

\* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37

\*\* - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

### 5. Распределение площади помещений здания с учетом права собственности

Вид права собственности	с учетом прочей* (с коэффициентом)	общая**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	кроме того прочая (без коэффициента)	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Площадь помещений технического назначения, кв.м	Самостоятельно переоборудованная площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11



## 6. Техническое описание здания и его пристроек

Литера **С** Год постройки **2009**  
 Группа капитальности **II** Год переоборуд-я  
 Назначение строения **Нежилое** Год кап. ремонта  
 (реконструкции)  
 Общее количество этажей  
 (в т.ч. подземных) **1 (подвальный этаж)** Процент готовности  
 Аналог **Гаражи на 20-30 автомобилей УПВС № 19: таб 66а**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние конструктивного элемента	Удельный вес по таблице	Суммарный поправочный коэффициент	Удельный вес после применения поправочного коэффициента	Процент износа элемента	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
Фундамент	Железобетонный	Хорошее	8	0.75	6		
Стены, Перегородки	железобетонные монолитные	Хорошее	17	0.75	12.75		
Перегородки	железобетонные, кирпичные	Хорошее, Хорошее					
Перекрытия			29	1	29		
Подвальные	моноплитные	Хорошее					
Междуэтажные							
Чердачные							
<b>Крыша</b>							
Кровля	рулонная, мастика	Хорошее, Хорошее	7	1	7		
Конструкция крыши							
Элементы крыши							
<b>Покрытие</b>							
Полы	бетонные	Хорошее	12	1	12		
Проемы			7	1	7		
Двери	металлопластик	Хорошее					
Окна	двойные	Хорошее					
Отделка			3	1	3		
Внутренняя	простая	Хорошее					
Наружная	мин. плита, штукатурка	Хорошее, Хорошее					
Инженерные системы и элементы благоустройства			16	1	16		
Газоснабжение							
Электроснабжение	Центральное	Хорошее					
<b>Санитарно-технические устройства</b>							
Вентиляция							
Водопровод							
Канализация							
ГВС							
Мусоропровод							
Отопление							
Прочие устр-ва							
<b>Электротехнические устройства</b>							
Лифт							
Напольные эл. плиты							
Радио							
Система оповещения							
Телефон							
Телевидение							
Прочие работы и конструктивные элементы строений	прочие работы	Хорошее	1	1	1		
			<b>Итого:</b>	<b>100,0</b>		<b>93,75</b>	<b>0,00</b>
						<b>Физический износ, %</b>	<b>0,00</b>

## 7. Ичисление площадей и объёмов здания и его основных пристроек

Этаж или лит. по плану	Наименование	Формула для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6
по литерам					
С	Основное строение	2 136.70	2 136,7	3,15	6 517
			<b>Площадь:</b>	<b>2136,7</b>	
			<b>Площадь застройки:</b>	<b>2136,7</b>	

### 7.1 Ичисление площадей и объёмов помещений здания

Литера (№ по плану)	Этаж	Номер помещения	Наименование	Площадь (кв.м)	Объём (куб.м)	Высота (м)	Формула для подсчёта объема
1	2	3	4	5	6	7	8
С	Подвал	н1	Нежилое помещение	2136,7	6 517	3.15	2136,7*3.15

## 8. Характеристика нежилых помещений

Наименование помещения	Площадь, кв. м.				Действ. инвентар. стоимость, руб.	
	с учетом прочей* (с коэфф.)	общая**	основная	вспомогательная	в баз. ценах (1969 г.)	п текущих ценах (2010г.)
1	2	3	4	5	6	7
Нежилое помещение н1	1 998,9	1 998,9	1 919,6	79,3	82 114	927 888
<b>Всего по зданию в нежилых помещениях:</b>	<b>1 998,9</b>	<b>1 998,9</b>	<b>1 919,6</b>	<b>79,3</b>	<b>82 114</b>	<b>927 888</b>

## 9. Благоустройство площади помещений здания (кв. м)

Водопроезд Канализация	Отопление								Ванны и души				Горячее водоснабж-е				Газовое снабж-е				Лифты				Напольные эл.плиты Электричество
	центральное								с горячей водой	с газовой и эл. колонкой	с дровяной колонкой	бассейн	сауна	центральное	от колонок	сетевое	баллонное	Мусоропровод	пассажирские	грузопассажирские	грузовые	телефоны			
	от ТЭЦ	от пром-предпр.	от кварт. котелн.	на твердом топливе	на газе, мазуте	на твердом топливе	на газе, мазуте	от автономных источников																	
в нежилых помещениях																									
																									1998,9
в жилых помещениях																									

## 10. Исчисление стоимости строений

Наименование строений и сооружений	Литера	Сборник	Таблица	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (руб.)	Общий поправочный коэффициент к стоимости измерителя	Стоимость измерителя после применения коэффициента (руб.)	Количество измерителя	Процент износа	Показатели стоимости строения в базовых ценах (руб.)				Инфляционный коэффициент	Прочие коэффициенты удорожания	Действительная стоимость в текущих ценах (руб.)
										Расчетная стоимость	Сумма надбавок к расчетной стоимости	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Подземная автостоянка лит. С																
Подземная автостоянка	С	19	66в	м3	13,4	0,94	12,60	5 000		63000		63000	63000	11,30		711900
Подземная автостоянка	С	19	66в	м3	13,4	0,94	12,60	1 517		19114		19114	19114	11,30		215988
<b>Итого по зданию:</b>											<b>82114</b>	<b>82114</b>				<b>927888</b>

Действительная стоимость в базовых ценах **1969 г.** 82 114 руб.  
 Действительная инвентаризационная стоимость на **14 декабря 2009 г.** 927 888 руб.  
 Коэффициент удорожания 11,30

### 10.1 Исчисление стоимости помещений здания

Литера (№ по плану)	Этаж	Номер помещения	Наименование	Объем (куб.м)	Стоимость 1 куб.м., руб.	Действительная стоимость в базовых ценах (1969 г.), руб.	Инфляционный коэффициент	Прочие коэффициенты удорожания	Действительная стоимость в текущих ценах, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
С	Подвал	п1	Нежилое помещение	6 517	12,60	82 114	11,30	1,00	927 888



ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану здания (строения) лит. С

расположенного в **просека Первая, д. 10С**  
по состоянию на **14.12.2009**

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Площадь помещений, кв. м		Площадь помещений, кв. м							Высота по внутреннему обмеру, м	Приложение	
						с учетом проема* (с коэффициентом)	кроме того прочая (без коэффициентов)	общая**	жилая	посадочная	основная	вспомогательная	общего пользования, кв. м	технического назначения, кв. м			Самостоятельно перестроенная площадь, кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
С	Подвал	н1	Нежилое помещение	1	волоконный узел	11,2		11,2				11,2				2,97	
				2	Помещение	1919,6		1919,6			1919,6					2,85	Подземная автостоянка
				3	Вентиляционная камера	36,2		36,2				36,2				2,85	
				4	Электрощитовая	13,5		13,5				13,5				2,85	
				5	Лестница	18,4		18,4				18,4				2,85	
					Итого в помещении:	1998,9		1998,9			1919,6	79,3					
					Итого по этажу:	1998,9		1998,9			1919,6	79,3					
					самостоятельно перестроенной площади:												
					в нежилых:	1998,9		1998,9			1919,6	79,3					
					Нежилое помещение	1998,9		1998,9			1919,6	79,3					
					Итого по зданию:	1998,9		1998,9			1919,6	79,3					
					самостоятельно перестроенной площади:												
					в жилых:												
					в нежилых:	1998,9		1998,9			1919,6	79,3					
					в помещениях общего пользования:												
					в технических:												

### Группами по назначению

Назначение помещений	Количество	Площадь помещений, кв. м		Площадь помещений, кв. м							Самостоятельно пересоборудованная площадь, кв. м	Примечание	
		с учетом прочей* (с коэффициентом)	кроме того прочая (без коэффициента)	общая**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	общего пользования, кв. м	технического назначения, кв. м			
Итого по жилым помещениям													
Итого по нежилым помещениям													
Нежилое помещение	1	1998,9		1998,9		1919,6		79,3					
Итого по помещениям общего пользования													

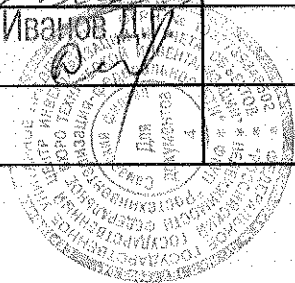
\* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Министрострой от 4 августа 1998 года №57  
 \*\* - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

# 11. Документация объекта

№№ п.п.	Наименование документа	Номер документа	Дата составления	Дата истечения срока действия	Примечание
1	2	3	4	5	6

## Текущие изменения внесены:

Работу выполнил	Дата	Дата	Дата	Дата	Дата
	14.12.2009				
Инвентаризатор	<i>[Signature]</i>				
Проверил	Иванов Д.У.				
Главный инженер	<i>[Signature]</i>				





63-01-00/4001/2012-3304

3304

**Филиал ФЛГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области**

(наименование органа кадастрового учета)

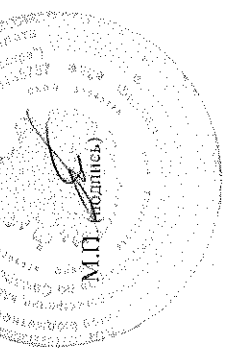
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

1	Кадастровый номер 63-01-0637006:249		2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера: 63-01-0637006:223						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.07.2010						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли населенных пунктов		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		Земли водного фонда		
8.2	Земли населенных пунктов		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		Земли водного фонда		
9	Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: _____						
11	Площадь: 3522,07 +/- 21 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 8062053,45	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2289,01	14	Система координат: СК кадастрового района
<b>Сведения о правах:</b>							
Правообладатель			Вид права				
Общество с ограниченной ответственностью "Денеб"			Общая долевая собственность				
Лашкин Александр Сергеевич			Общая долевая собственность				
Стерляхина Вера Николаевна			Общая долевая собственность				
Воскресенская Елена Сергеевна			Общая долевая собственность				
15	Размер доли: 335713/352207		Размер доли: 8247/352207				
Размер доли: 8247/352207		Размер доли: 16494/352207					
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Прельдущий кадастровый номер 63-01-0637006:223 равнозначен кадастровому номеру 63-01-0637006:0223.						
17	_____						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 63-01-0637006:241, 63-01-0637006:242, 63-01-0637006:243, 63-01-0637006:244, 63-01-0637006:245, 63-01-0637006:246, 63-01-0637006:247, 63-01-0637006:248, 63-01-0637006:249, 63-01-0637006:250, 63-01-0637006:251, 63-01-0637006:252, 63-01-0637006:253, 63-01-0637006:254, 63-01-0637006:255, 63-01-0637006:256, 63-01-0637006:257				
18.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____					
18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 63-01-0637006:223					

Теплова Г.И.  
(инициалы, фамилия)

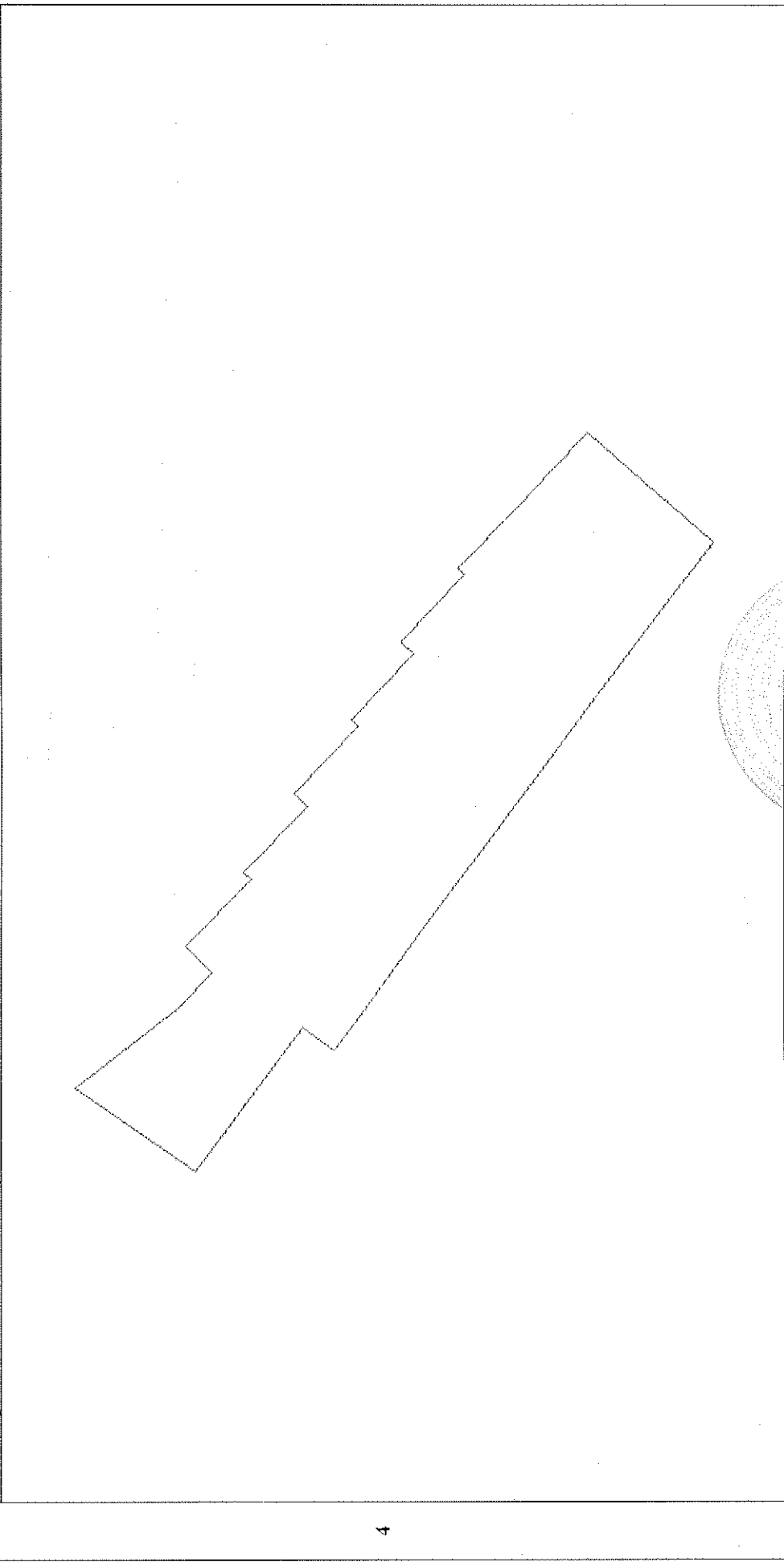


Инженер I категории  
отдела прикладной кадастровой деятельности

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

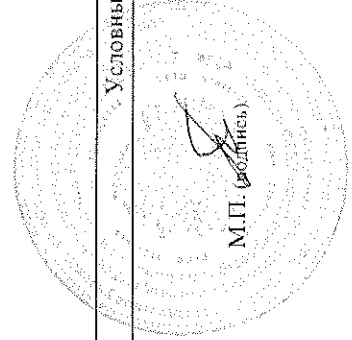
1	Кадастровый номер 63:01:0637006:249 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
---	--	---	----------	---	-----------------



4

5 Масштаб 1:1000 Условные знаки: —

Инженер I категории  
отдела государственной регистрации документов



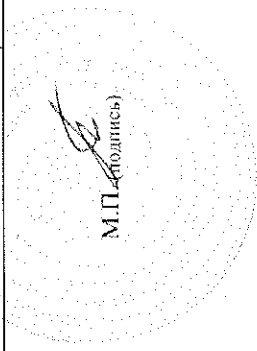
Теплова Г.И.  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

В.3

1	Кадастровый номер	63:01:0637006:249		2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	—	весь	Весь земельный участок занимает подземная автостоянка (Литера С, свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 084866 от 22.06.2010г.)	—			
2	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"			
3	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"			
4	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"			
5	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"			
6	—	весь	Ипотека	Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк"			

Инженер I категории  
 отдела приема и выдачи документов  
 (подпись, наименование должности)



Теплова Г.И.  
 (инициалы, фамилия)



№ 3/2/19 от 09 апреля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» (ОГРН 1027718000067, ИНН 7718218817), имеющее Лицензию ФКЦБ России № 21-000-1-00096 от 20.12.2002 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами (далее – «Управляющая компания»), осуществляет доверительное управление (Д.У.) имуществом, составляющим:

Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Коммерческая недвижимость» на основании Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 08.10.2009 г. за № 1588-94199522;

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Первобанк-Недвижимость» на основании правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 16.03.2010 в реестре за номером 1756-94199479, далее совместно именуемые «Фонды».

В состав имущества, составляющего Фонды, входят доли в праве на нежилое помещение в здании: подземная автостоянка, расположенном по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д. 10С (далее – «Автостоянка»).

Согласно сведениям, полученным от эксплуатирующей организации, общее количество машиномест на Автостоянке составляет 58 (Пятьдесят восемь) штук.

Приложение:

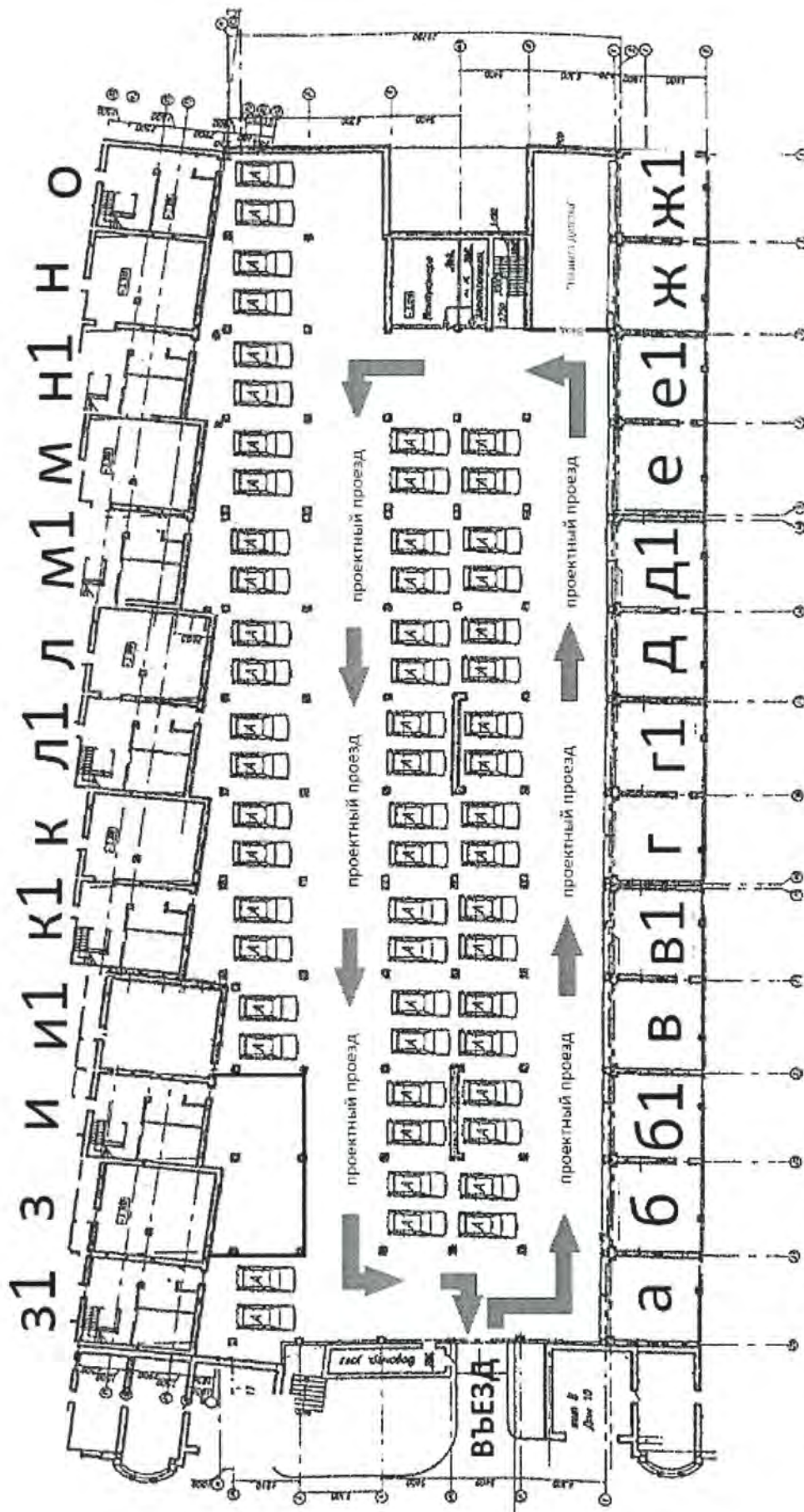
1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке (копия) на 1 (Одном) листе.

С уважением,  
Представитель ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» по доверенности  
№ 77/181-н/77-2018-8-834 от 19.12.2018



С.Ю. Новиков

### Схема проездов



Условные обозначения:

➔ Направление движения по проезду



Парковочные места



Новиков С. Ю.  
Д.О.В. №  
77/181-Н/17-2016-8-834  
от 19.12.2018г.




РЕКЛАМА



**Шкафы для АСКУЭ.**  
С подогревом. На t до -50°C. Под заказ

i-shell.ru

РЕКЛАМА · Я.БИЗНЕС



**Скульптура из проволоки Ворон от 33 000 ₽**

masterskaja-sokol.clients.site

РЕКЛАМА



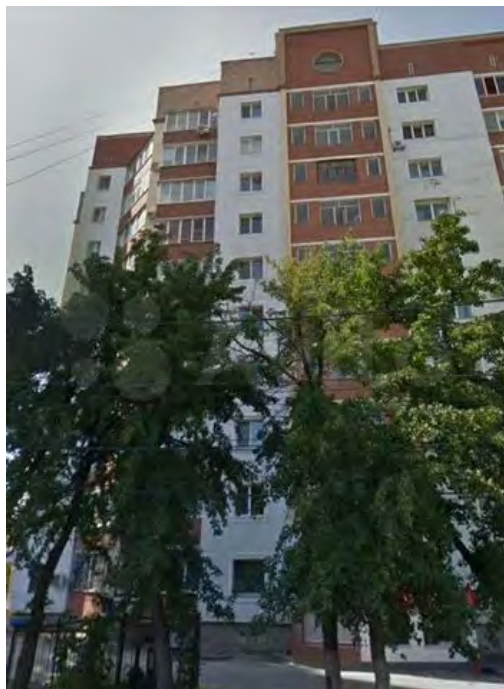
**SOG Брелок - ножницы складные «Key Scissors» длина...**

messermeister.ru

Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

# Машиноместо, 18 м²

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



## О гараже

Площадь: 18 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

## Расположение

Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240

Российская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)



# 450 000 ₽

или [предложите свою цену](#)

Реклама [gazprombank.ru](#)

Накопительный счет от Газпромбанка  
Подробнее



## 8 987 431-07-82

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

[Вера](#)

Частное лицо

На Авито с апреля 2018

Завершено 117 объявлений

Документы проверены

Экологический вклад –390 кг CO<sub>2</sub>

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

## Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

РЕКЛАМА

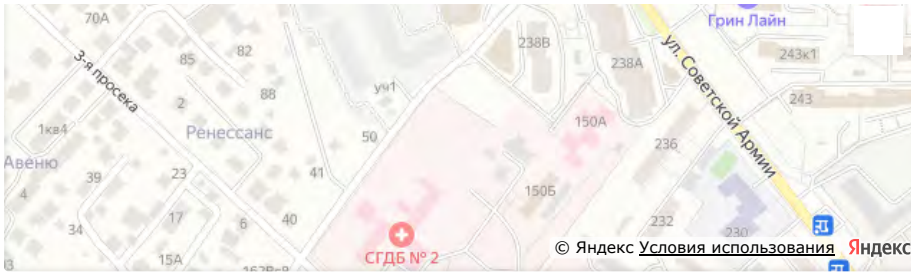
⋮

Сообщения

160







## Описание

Не потерять деньги- это самая главная задача сейчас!  
 Если вы копите денежные средства под подушкой, Вы же не уверены что будет дальше с ними ?  
 А если деньги поменяются или ещё какие-либо обстоятельства? Вложив в недвижимость или хотя бы в паркинг, таким образом вы можете в смутное время Сохранить свои денежные средства!!!

Подземный охраняемый Паркинг в жилом доме.  
 Есть электричество и вода  
 При покупке нескольких мест сделаем скидку.

№ 2559365858 · 23 сентября в 15:44 · 66 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

**M** metalmaster.ru РЕКЛАМА

**Ручной листогиб с рабочей зоной 3 метра в Москве!**

Рабочая зона: 3150, Толщина металла: 0,7 мм, Цена: 331 936 руб. В наличии на складе!

Ручные >  
 Сегментные >

Узнать больше

РЕКЛАМА

**SOG Брелок - ножницы складные «Key Scissors», длина...**

messermeister.ru

РЕКЛАМА

**Шкафы для АСКУЭ. С подогревом. На t до -50°C. Под заказ**

i-shell.ru

РЕКЛАМА · Я.БИЗНЕС

**Скульптура из проволоки Ворон от 33 000 ₺**

masterskaja-sokol.clients.site

РЕКЛАМА

**Металлический роллетный шкаф за 2 дня с гарантией 3 года**

shkafparkovka.ru

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Самара

Метро / Район

Найти

КЛАМА



Межкомнатные двери Academy  
Эксклюзивный дизайн  
Премиальное качество

Перейти на сайт



Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

# Машиноместо, 16 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

## 700 000 ₽

или [предложите свою цену](#)

Реклама [gazprombank.ru](https://gazprombank.ru)

Накопительный счет от Газпромбанка  
Подробнее



8 932 205-46-38

Написать сообщение  
Онлайн

[Ирина](#)

Частное лицо

На Авито с марта 2020

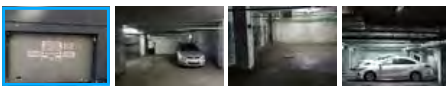
2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)



## О гараже

Площадь: 16 м²

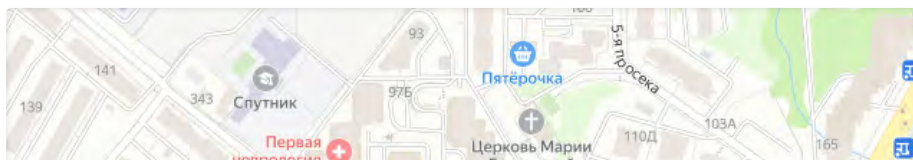
Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

## Расположение

Самарская область, Самара, 5-я просека, 109  
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



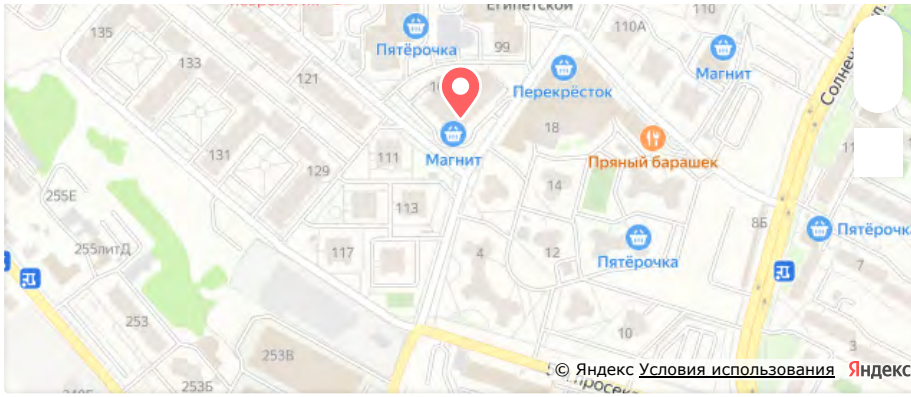
РЕКЛАМА



Сообщения

162





### Описание

Продам несколько машиномест на -1 и на -2 этаже. Есть возможность выбора более удобного расположения внутри паркинга.

№ 2342913783 · 17 сентября в 05:42 · 1276 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

specodegda.ru РЕКЛАМА

**САПОГИ NEO BOOTS**  
С ПОЛНЫМ КОМПЛЕКТОМ ЗАЩИТНЫХ СВОЙСТВ!

**Сапоги НЕО БУТС в наличии**  
СОЮЗСПЕЦОДЕЖДА. Увеличенный срок службы. Корпоративным клиентам! 30 лет на рынке!

- Летняя спецобувь >
- Хозтовары >
- 31 год на рынке >
- Всегда в наличии >

Узнать больше

РЕКЛАМА - Я.БИЗНЕС

Скульптура из проволоки Ворон от 33 000 ₹

masterskaja-sokol.clients.site

РЕКЛАМА - Я.БИЗНЕС

**Скульптура из проволоки Ворон от 33 000 ₹**  
masterskaja-sokol.clients.site

РЕКЛАМА

**Металлический роллетный шкаф за 2 дня с гарантией 3 года**  
shkafparkovka.ru

РЕКЛАМА

**Электронный стрелковый тренажер у Вас дома.**  
Itir.ru





Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

# Машиноместо, 20 м²

## 400 000 ₽

или [предложите свою цену](#)

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку

## О гараже

Площадь: 20 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

8 919 810-58-78

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

## Расположение

Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б  
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)

**Виктор**

Частное лицо

На Авито с марта 2011

Документы проверены

3 объявления пользователя

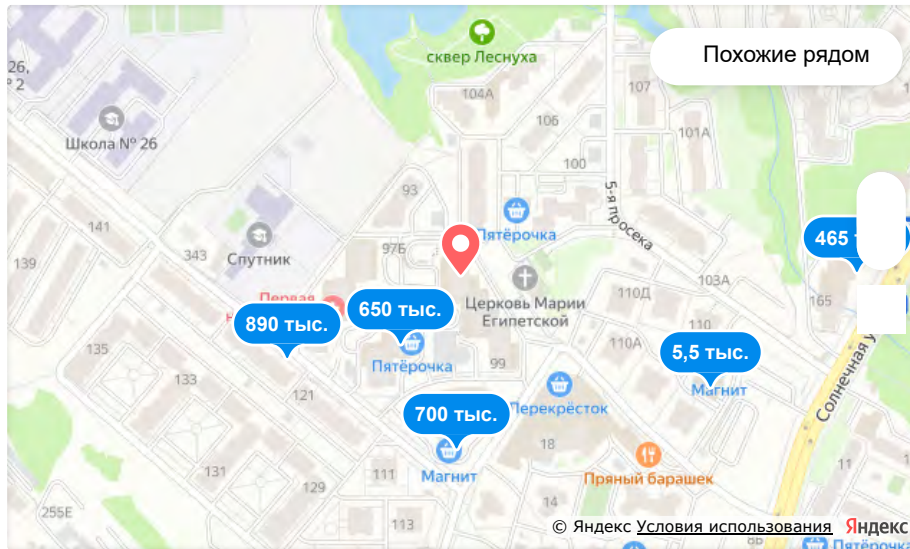
[Подписаться на продавца](#)

### Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

РЕКЛАМА



## Описание

Продам паркинг место в жилом комплексе Надежда дом 99Б на -3 этоже. Места №51 и 56. Первая линия 700т.р вторая линии 400т.р с небольшим торгом на месте

№ 2532455011 · 1 октября в 16:30 · 319 просмотров (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения

164

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Самара

Метро / Район

Найти

КЛАМА



Межкомнатные двери Academy  
Эксклюзивный дизайн  
Премиальное качество

Перейти на сайт



Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

# Машиноместо, 20 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



## 600 000 ₽

или предложите свою цену

Реклама [gazprombank.ru](https://gazprombank.ru)

Накопительный счет от Газпромбанка  
Подробнее



8 958 767-89-77

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Карина

Частное лицо

На Авито с марта 2021

Документы проверены

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РЕКЛАМА



## О гараже

Площадь: 20 м²

Охрана: Да

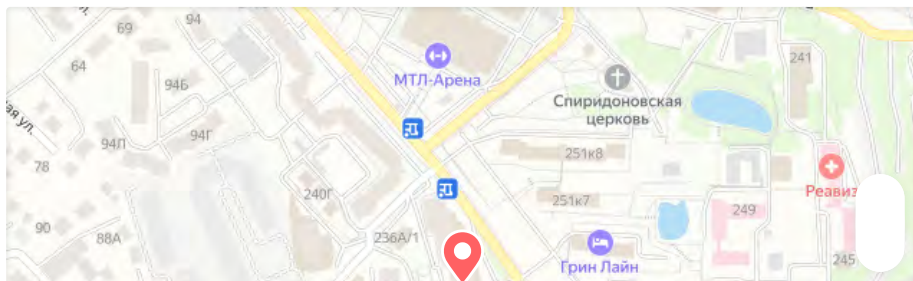
Тип машиноместа: Подземный паркинг

## Расположение

Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А

Российская от 31 мин.

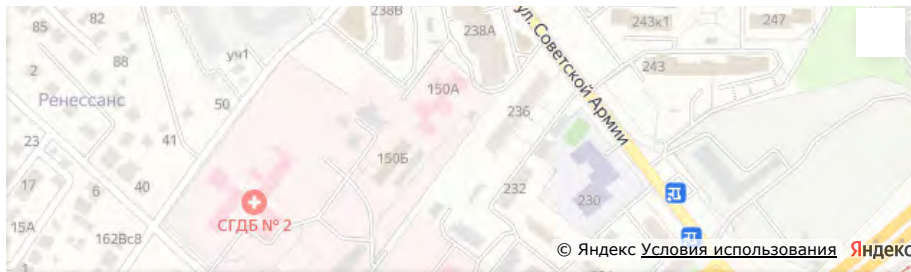
Скрыть карту



Сообщения

165





## Описание

Продаётся парковочное место в двухуровневом подземном паркинге на -1 20 кв. м. Место 496. Круглосуточная охрана, система видеонаблюдения, удобный въезд с улицы через автоматические ворота. Паркинг тёплый, сухой и чистый. Документы есть. Возможен торг.

№ 2533152062 · 4 октября в 00:38 · 179 просмотров (+8 сегодня)

Пожаловаться

messermeister.ru РЕКЛАМА

**SOG**  
KNIVES + TOOLS  
KEY SCISSORS

**SOG Брелок - ножницы складные «Key Scissors», длина...**

Купить на messermeister.ru

Узнать больше

РЕКЛАМА

**Брендовые ножи**

nozhevik.ru

РЕКЛАМА · Я.БИЗНЕС

**DJI Mini 3 Pro + DJI RC**

dialstore.ru

Узнать больше

РЕКЛАМА

**Мультитулы Xiaomi HuoHou NexTool Multi-Function Knife**

citilink.ru

РЕКЛАМА · Я.БИЗНЕС

**Скульптура из проволоки Ворон от 33 000 ₹**

masterskaja-sokol.clients.site



Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Самара

Метро / Район

Найти

КЛАМА



Межкомнатные двери Academy  
Эксклюзивный дизайн  
Премиальное качество

Перейти на сайт



Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

# Машиноместо, 15 м²

# 700 000 Р

или [предложите свою цену](#)

Реклама [gazprombank.ru](https://gazprombank.ru)

Накопительный счет от Газпромбанка  
Подробнее



- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку

## О гараже

Площадь: 15 м²

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

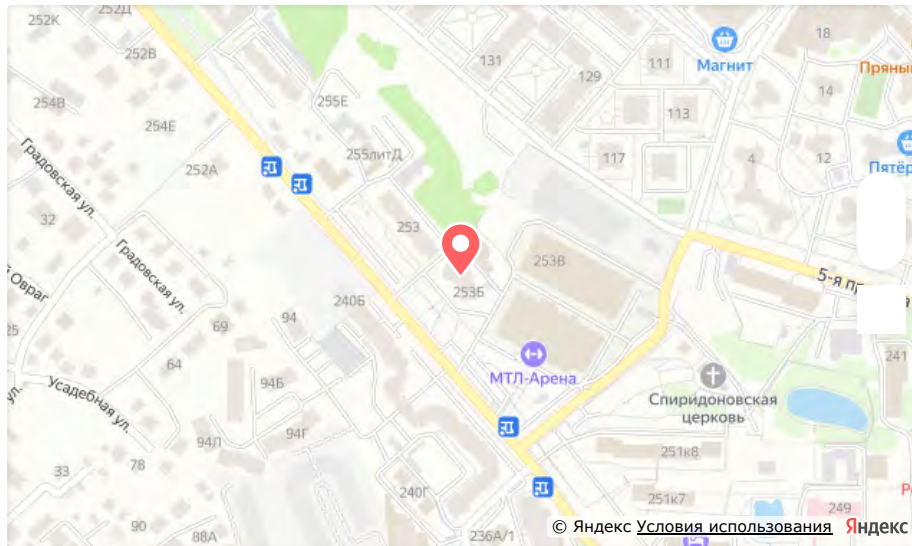
8 958 731-70-08

[Написать сообщение](#)

## Расположение

Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б  
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



Юлия

Агентство

На Авито с июля 2013

18 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

## Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

РЕКЛАМА

## Описание

Подземный паркинг, 15,4 м. кв. в новом жилом комплексе ул. Советской Армии, 253Б, рядом с МТЛ Арена.

3й уровень.

Есть свидетельство регистрации.

№ 227425177 · 25 сентября в 20:20 · 649 просмотров (+0 сегодня)


[Пожаловаться](#)

Сообщения

167




messermeister.ru РЕКЛАМА



**SOG Брелок - ножницы складные «Key Scissors», длина...**  
 Купить на messermeister.ru

Узнать больше

РЕКЛАМА



**Лопата саперная, штыковая NexTool Outdoor Thor черный...**


→

РЕКЛАМА




**Бинокли Discovery ML10 в Ситилинк**  
 citilink.ru

РЕКЛАМА



**Брендовые ножи**  
 nozhikov.ru  
 Узнать больше

РЕКЛАМА · Я.БИЗНЕС



**Скульптура из проволоки Ворон от 33 000 ₽**  
 masterskaja-sokol.clients.site



КЛАМА



Межкомнатные двери Academy  
Эксклюзивный дизайн  
Премиальное качество

Перейти на сайт



Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

# Машиноместо, 15 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

## 570 000 Р

или предложите свою цену

Реклама [gazprombank.ru](http://gazprombank.ru)

Накопительный счет от Газпромбанка  
Подробнее



8 917 950-19-78

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Светлана

Агентство

На Авито с октября 2011

63 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Реклама 12+



## О гараже

Площадь: 15 м²

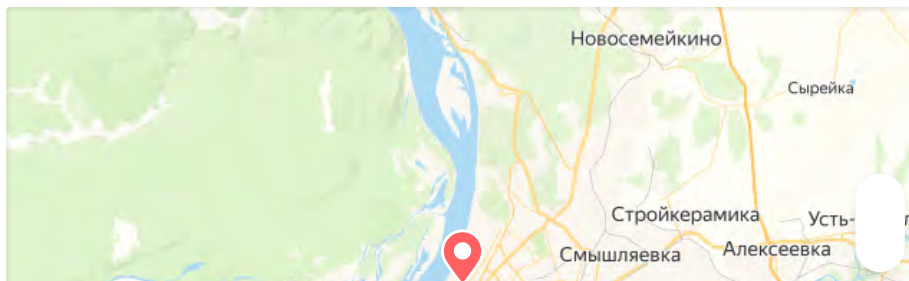
Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

## Расположение

Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б  
р-н Октябрьский

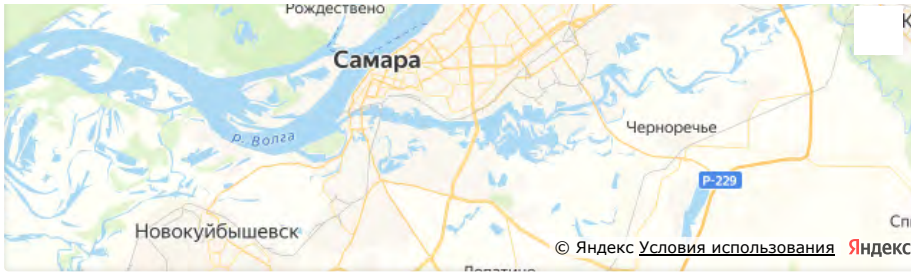
Скрыть карту



Сообщения

169





https://calls.vk.com/

## Описание

Продам паркинг по адресу Советской Армии 253Б на 3 уровне в 4-этажном подземном паркинге. Имеется лифт в дом, охрана. Торг уместен

№ 42655911 · 17 сентября в 20:42 · 4184 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

nozhikov.ru РЕКЛАМА

### Брендовые ножи

Интернет-магазин ножей с большим выбором и низкими ценами. Заходи и убедись!

- Каталог >
- Бренды >
- Хиты продаж >
- Складные ножи >

Узнать больше

РЕКЛАМА

messermeister.ru

### SOG Брелок - ножницы складные «Key Scissors», длина...

→

РЕКЛАМА

### Бинокли Discovery ML10 в Ситилинк

citilink.ru

РЕКЛАМА

### Антенна Дельта Н117АФ 5V б/к. 1532,2 Р

pleer.ru

РЕКЛАМА · Я.БИЗНЕС

### DJI Mini 3 Pro + DJI RC

dialstore.ru

Узнать больше



Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Гаражи и машиноместа

Поиск по объявлениям

Самара

Метро / Район

Найти

РЕКЛАМА

ACADEMY

Межкомнатные двери Academy  
Эксклюзивный дизайн  
Премиальное качество

Перейти на сайт



Самара · ... · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

# Машиноместо, 18 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



## 700 000 Р

или [предложите свою цену](#)

Реклама [gazprombank.ru](#)

Накопительный счет от Газпромбанка  
Подробнее



8 958 731-12-56

Написать сообщение  
Онлайн

Андрей

Частное лицо

На Авито с апреля 2021

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)



## О гараже

Площадь: 18 м²

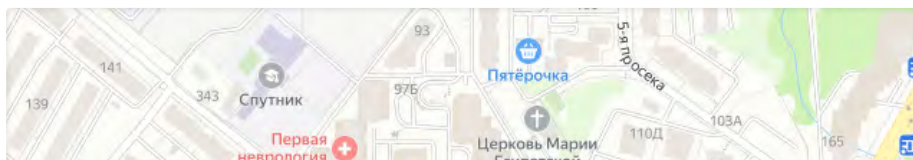
Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

## Расположение

Самарская область, Самара, 5-я просека, 109  
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



РЕКЛАМА

Power bank на сайте Ситилинк

[→](#)

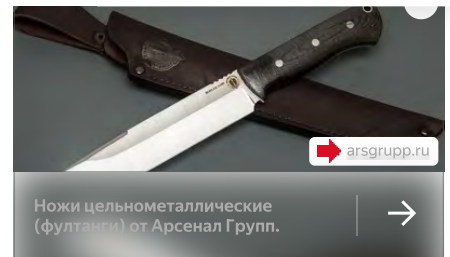
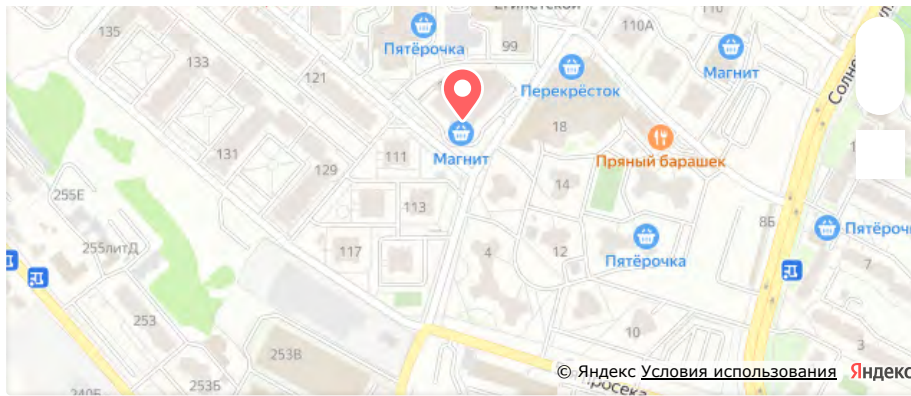
РЕКЛАМА

Ножи из Финляндии в интернет-магазине «Ножиков»

[→](#)

РЕКЛАМА

Сообщения **171**



## Описание

ПРОДАЮ ПАРКИНГ в НОВОМ Жилом Комплексе «ИЗУМРУДНЫЙ»!!! г. Самара, Октябрьский район, ул. 5 просека, дом 109. 1 этаж. И минус 2 этаж.  
Общей площадью – 18 кв. м. Дом сдан, и заселен все парковочные места сданы в аренду. Отдельный въезд в паркинг, территория под видеонаблюдением, физическая охрана.  
Звоните, не упустите очень выгодное предложение!

№ 2497109546 · 14 сентября в 06:48 · 538 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

i-shell.ru РЕКЛАМА



### Шкафы для АСКУЭ. С подогревом. На t до -50°С. Под заказ

От производителя.  
Стеклопластиковые.  
Герметичные. Легкие.  
Теплоизолированные. Смотрите!

Взрывозащита Ex >

Со смотровым окном >

Гарантия 2 года >

Узнать больше

РЕКЛАМА



Лопата саперная, штыковая NexTool Outdoor Thor черный...



РЕКЛАМА

**SOG Брелок - ножницы складные «Key Scissors», длина...**

messermeister.ru



РЕКЛАМА · Я.БИЗНЕС

**Скульптура из проволоки Ворон от 33 000 ₽**

masterskaja-sokol.clients.site



РЕКЛАМА

**Мультитулы Xiaomi HuoHou NexTool Multi-Function Knife**

citilink.ru



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> \_\_\_\_\_ >>