

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-106-11-1020-02

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 08 октября 2020 года  
(дата составления отчета: 08 октября 2020 года)

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОКБС»

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
Глава I 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

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

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 08 октября 2020 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: 08 октября 2020 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 08 октября 2020 года без НДС округленно составляет:

**22 682 000,00 (Двадцать два миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи рублей ноль копеек)<sup>1</sup>**

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

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (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	16
3.4.1. Заявление о соответствии.....	16
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>18</b>
4.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	18
4.2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	18
4.3. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	18
<b>5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>20</b>
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	20
5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	21
5.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	22
5.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
5.4.1. Краткая характеристика объекта оценки на основании данных Выписок из ЕГРН.....	24
5.4.2. ЖК «Европейский двор».....	29
5.4.2.1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке.....	31
5.4.3. Местоположение.....	32
5.4.4. Кратко о г. Самара.....	36
5.4.5. Кратко о Октябрьский район (Самара).....	42
5.5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ	44
5.6. ДАННЫЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА	45
5.7. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	48
5.8. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51

<b>6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>53</b>
6.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	53
6.2. АКТУАЛЬНЫЙ ПРОГНОЗ НА 01.06.2020 Г., ЭКОНОМИКА, НЕДВИЖИМОСТЬ.	62
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	66
6.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
6.4.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки .....	72
6.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	72
6.4.3. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	73
6.4.4. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	74
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....</b>	<b>75</b>
<b>8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>77</b>
8.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	77
8.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	80
8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход.....	80
8.2.2. Доходный подход .....	82
8.2.3. Затратный подход .....	84
8.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	86
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>89</b>
9.1. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ	90
9.2. ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ	92
9.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 МАШИНОМЕСТА ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК	94
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	97
9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	98
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>104</b>
10.1. ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА	104
10.2. ПОЭЛЕМЕНТНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	106
<b>11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>107</b>
11.1. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	107
<b>12. ДОКУМЕНТАЦИЯ .....</b>	<b>108</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	01.10.2020 № 99/2020/351528196
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	01.10.2020 № 99/2020/351530694

### 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	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10

## 1.2. Основания для проведения оценки

Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №11 от 18 сентября 2020 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	22 681 429,25	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	22 681 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,927	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>22 682 000,00</b>

#### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 08 октября 2020 года без НДС округленно составляет:

**22 682 000,00 (Двадцать два миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи 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	22 681 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2663,927	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>22 682 000,00</b>

#### 1.5. Пределы применения полученной итоговой стоимости

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

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	08 октября 2020 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №11 от 18 сентября 2020 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 №11 от 18 сентября 2020 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>	08 октября 2020 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 18 сентября 2020 года по 08 октября 2020 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-106-11-1020-02
<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>	4070281000370000247 в ф-л Московский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г.
<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	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 style="text-align: center;">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) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334</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» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г.</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. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии</li> </ul>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
 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

	<p>им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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» №002174-1 от 19 января 2018 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 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	№800-106-11-1020-02
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 Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с 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	№800-106-11-1020-02
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

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

- Интервал между датой оценки и датой составления отчёта составляет не более трёх месяцев. Пунктом 8 ФСО № 1 установлено, что «если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трёх месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в настоящем Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- 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	№800-106-11-1020-02
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

- 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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

---

- 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.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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. Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

#### 3.4.1. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший 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.

#### 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)



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

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

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

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

 /Филатов В.Д./

 / Филатов В.Д./

## 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 – 08 октября 2020 года.

## 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	01.10.2020 № 99/2020/351528196	5
2	Выписка из ЕГРН	01.10.2020 № 99/2020/351530694	16
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		36

*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.

## 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	01.10.2020 № 99/2020/351528196
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2 663,927	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10	01.10.2020 № 99/2020/351530694

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

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.***

## 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 (36:401:002:000228900), Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:16
5	адрес	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
6	площадь, кв.м.	1998,9
7	Назначение	Нежилое здание
8	Наименование:	Подземная автостоянка
9	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
10	Материал наружных стен:	Монолитные
11	Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
12	Год завершения строительства:	2 009
13	кадастровая стоимость	55 369 227.59 руб.



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

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

№	Параметр	Земельный участок
	<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	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
6	площадь, кв.м.	3522 +/- 21 кв. м.
7	кадастровая стоимость	11 062 997.97 руб.
8	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
9	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:223
10	Категория земель:	Земли населённых пунктов
11	Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
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):	Лашкин Александр Сергеевич, Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-767 от 28.12.2010, 8247/352207
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
15	Правообладатель (правообладатели):	Стерляхина Вера Николаевна, Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-808 от 28.12.2010, 8247/352207

	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013, 60545/3522070
16	Правообладатель (правообладатели):	Доверительное управление
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Воскресенский Сергей Модестович, Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-586 от 04.09.2014, 16494/352207
17	Правообладатель (правообладатели):	не зарегистрировано
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Мурзова Елена Васильевна, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 от 29.05.2015, 24218/352207
18	Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость", Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015, 266398/352207
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление
19	Правообладатель (правообладатели):	Тарасов Владислав Юрьевич, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 от 16.09.2016, 16494/352207
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
20	Правообладатель (правообладатели):	Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН:7744000912, Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016, 60545/3522070
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
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 №800-106-11-1020-02  
 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

## 5.4.2.1. Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке

Приложение 1 к письму: 1.

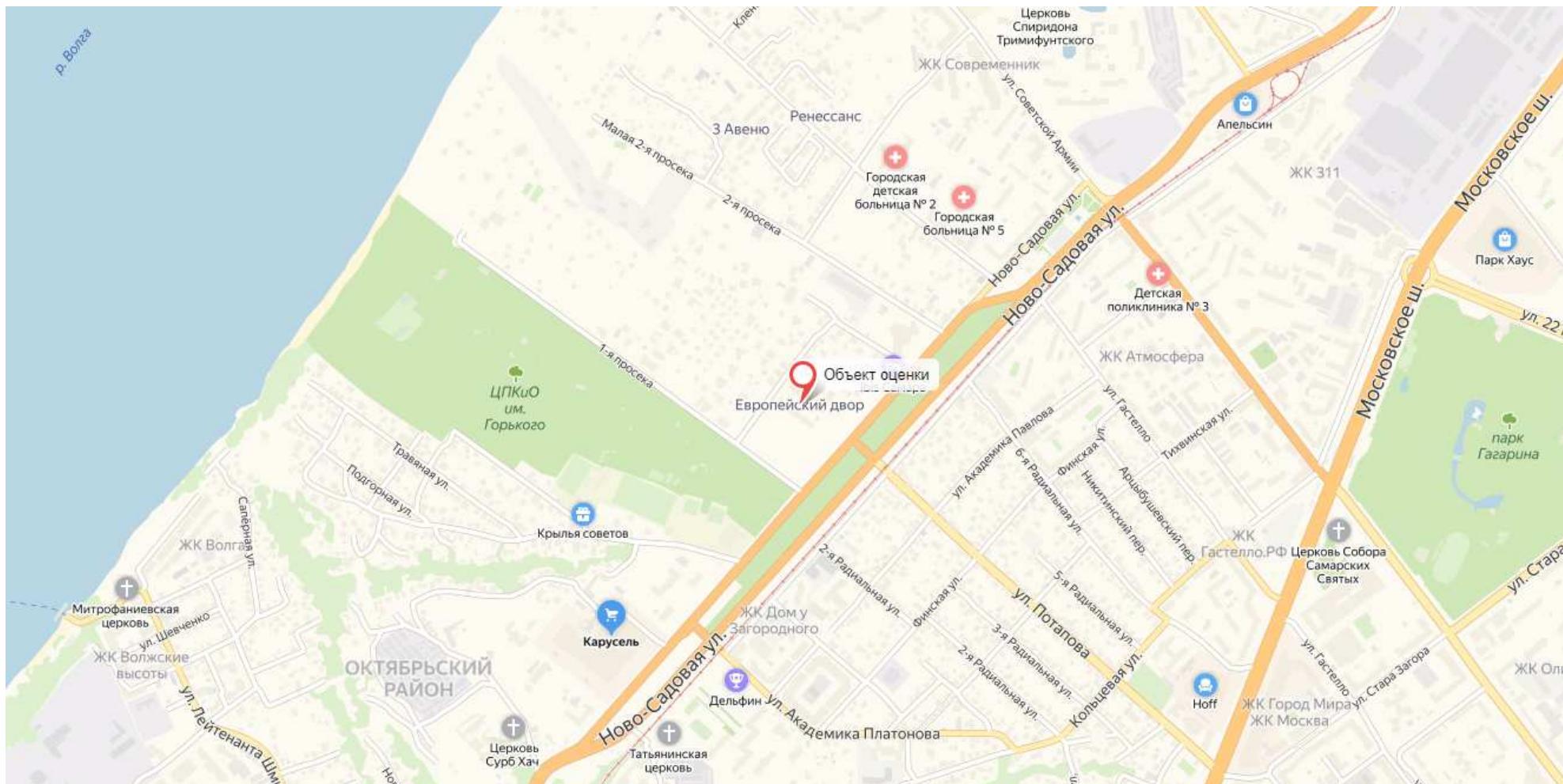
Схема проездов и размещения автотранспорта на Автостоянке

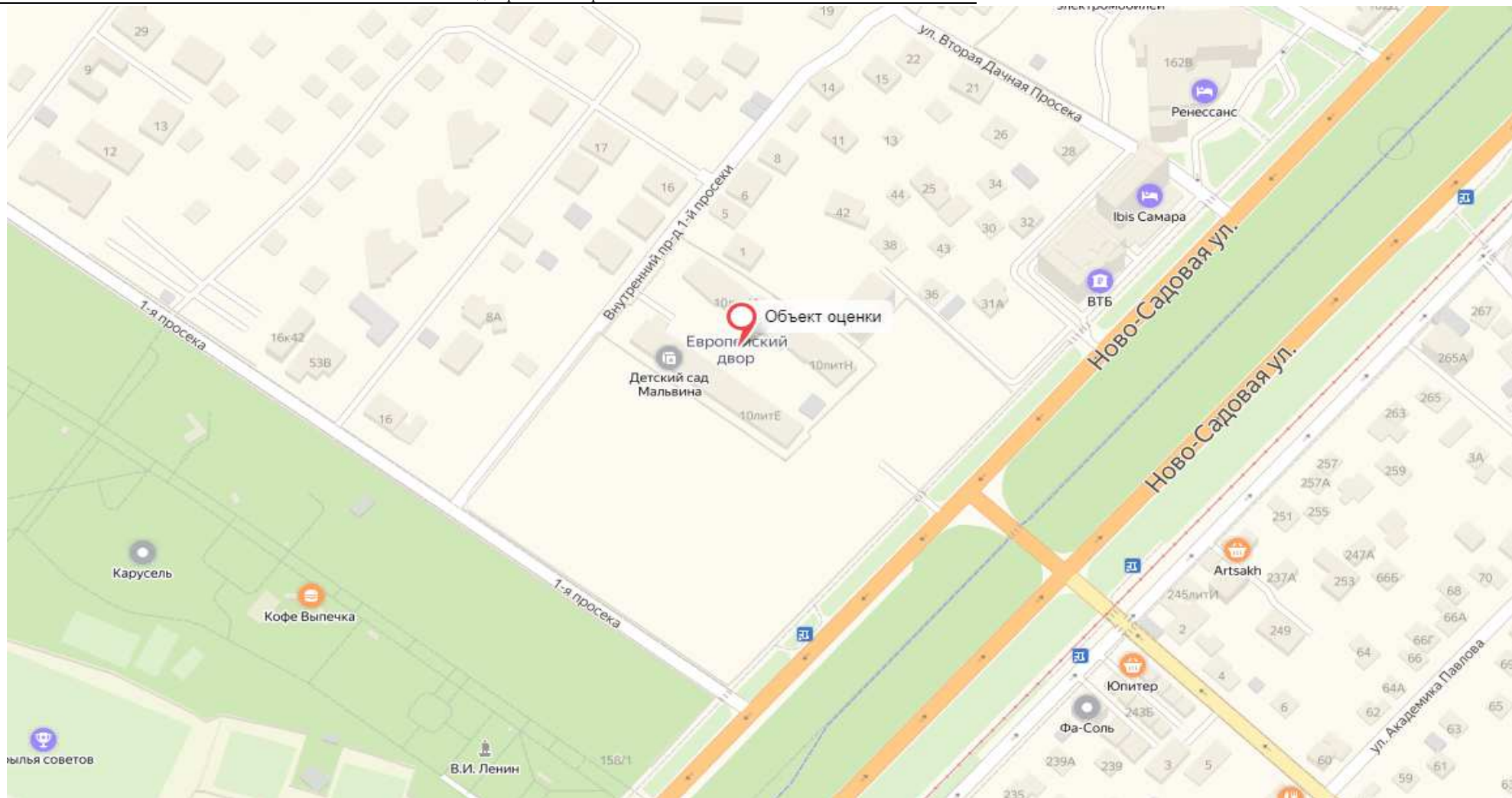


Источник информации: Информационное письмо о количестве парковочных мест №3/2/19 от 09 апреля 2019 года



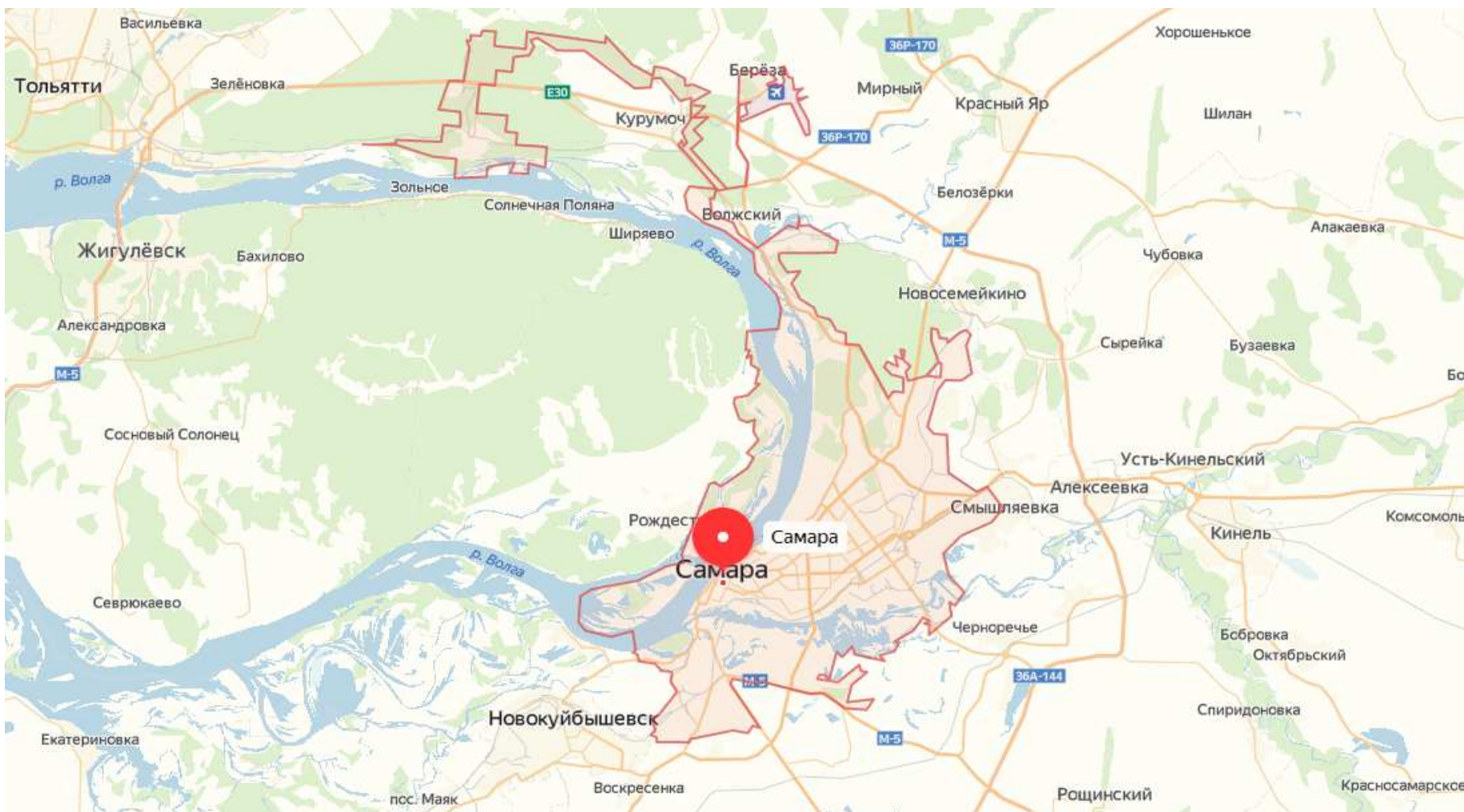








#### 5.4.4. Кратко о г. Самара



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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».

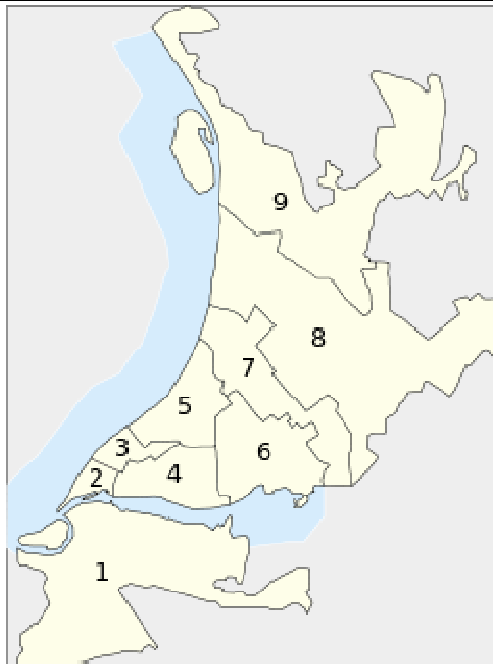
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних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



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	№800-106-11-1020-02
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.

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:

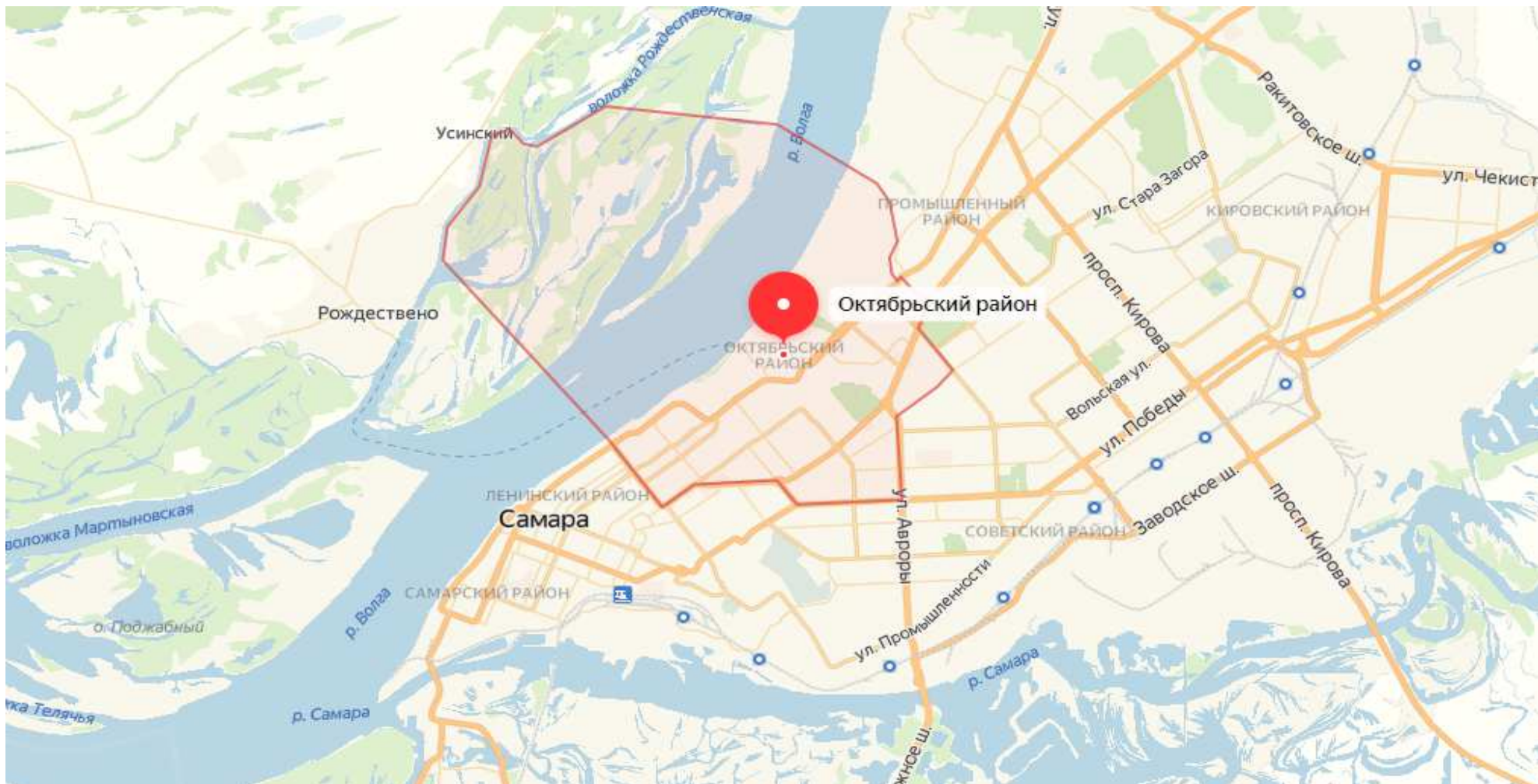
- производство машин и электрооборудования, транспортных средств — 43,5 %;
- производство пищевых продуктов, включая напитки — 21,8 %;
- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий — 19,9 %;
- производство продуктов нефтепереработки — 6,7 %.
- кондитерская фабрика Россия



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

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



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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.

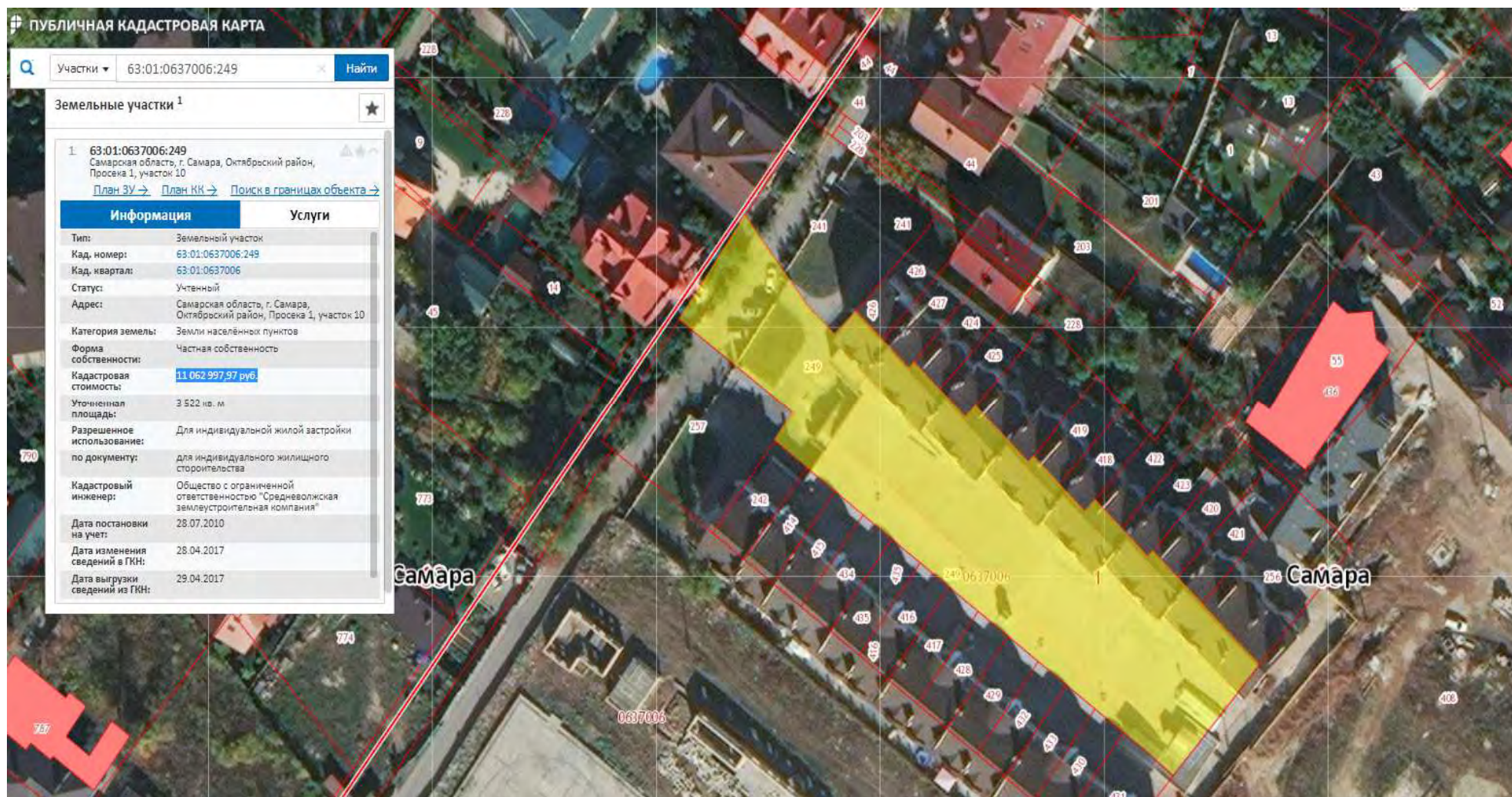
В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы и др.

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».

## 5.5. Земельный участок на кадастровой карте



## 5.6. Данные кадастрового учета

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	63:01:0637006:279
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	08.02.2010
Площадь ОКС'а:	1998,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	55369227,59
Дата внесения стоимости:	15.04.2012
Дата утверждения стоимости:	15.04.2012
Дата определения стоимости:	06.06.2011
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Подземная автостоянка)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Монолитные
(ОКС) Завершение строительства:	2009
Дата обновления информации:	29.06.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	5-64611 (36:401:002:000228900)
Кадастровый номер:	63:01:0637006:223:16
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 63-63/001-63/001/770/2015-8439/2 от 29.05.2015 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/406/2010-762 от 28.12.2010 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63/001-63/001/009/2016-2773/2 от 16.09.2016 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/579/2014-585 от 04.09.2014 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63/001-63/001/326/2016-1678/2 от 13.10.2016 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/406/2010-797 от 28.12.2010 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/572/2013-342 от 24.07.2013 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-01/572/2013-342 от 01.03.2016 (Доверительное управление)
№ 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-01/314/2014-468 от 01.06.2015 (Прочие ограничения (обременения))

## Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	63:01:0637006:249
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.07.2010
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
Площадь:	3522,07
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	11062997,97
Дата внесения стоимости:	25.11.2013
Дата утверждения стоимости:	25.11.2013
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10
Дата обновления информации:	22.06.2018
Форма собственности:	Частная

### ▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 63-63-01/579/2014-586 от 04.09.2014 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-01/572/2013-344 от 01.03.2016 (Прочие ограничения (обременения))
№ 63-63/001-63/001/009/2016-2772/2 от 16.09.2016 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/408/2010-808 от 28.12.2010 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63-01/408/2010-767 от 28.12.2010 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016 (Общая долевая собственность)	
№ 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015 (Общая долевая собственность)	№ 63-63-01/314/2014-474 от 02.03.2016 (Прочие ограничения (обременения))
№ 63-63/001-63/001/770/2015-8446/2 от 29.05.2015 (Общая долевая собственность)	

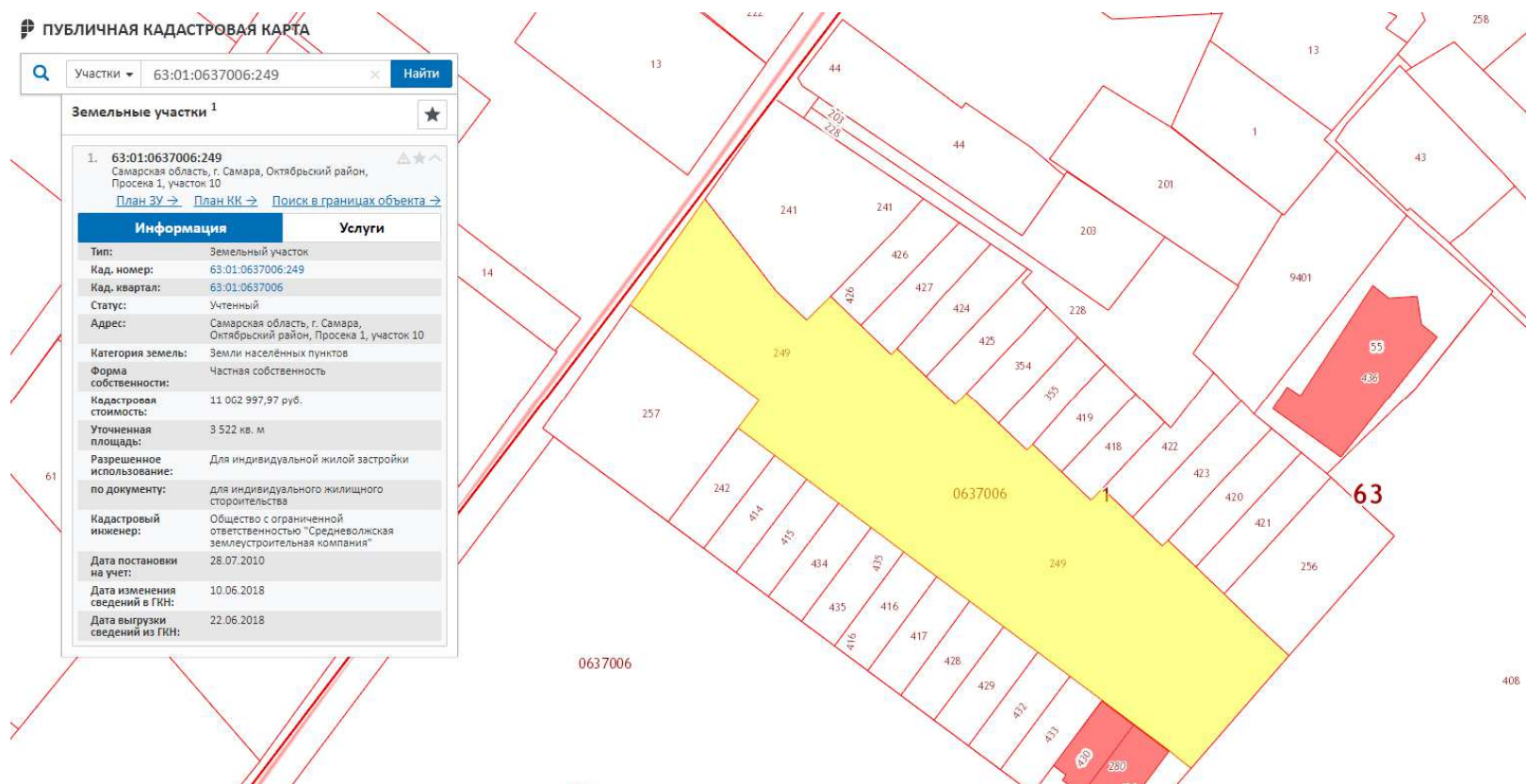
Источник информации: <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
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

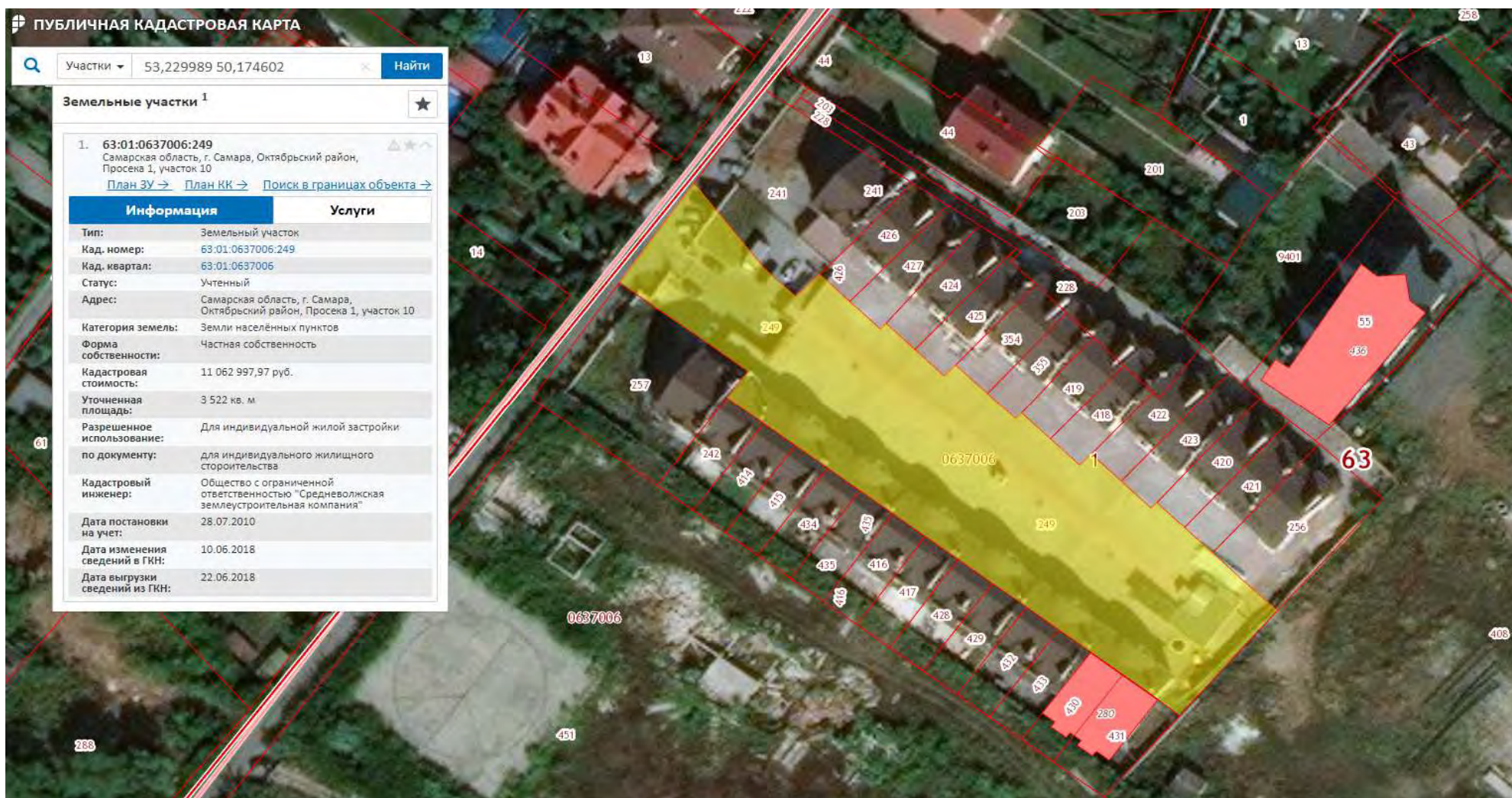
## 5.7. Описание земельного участка

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.





Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
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: <https://pkk5.rosreestr.ru>

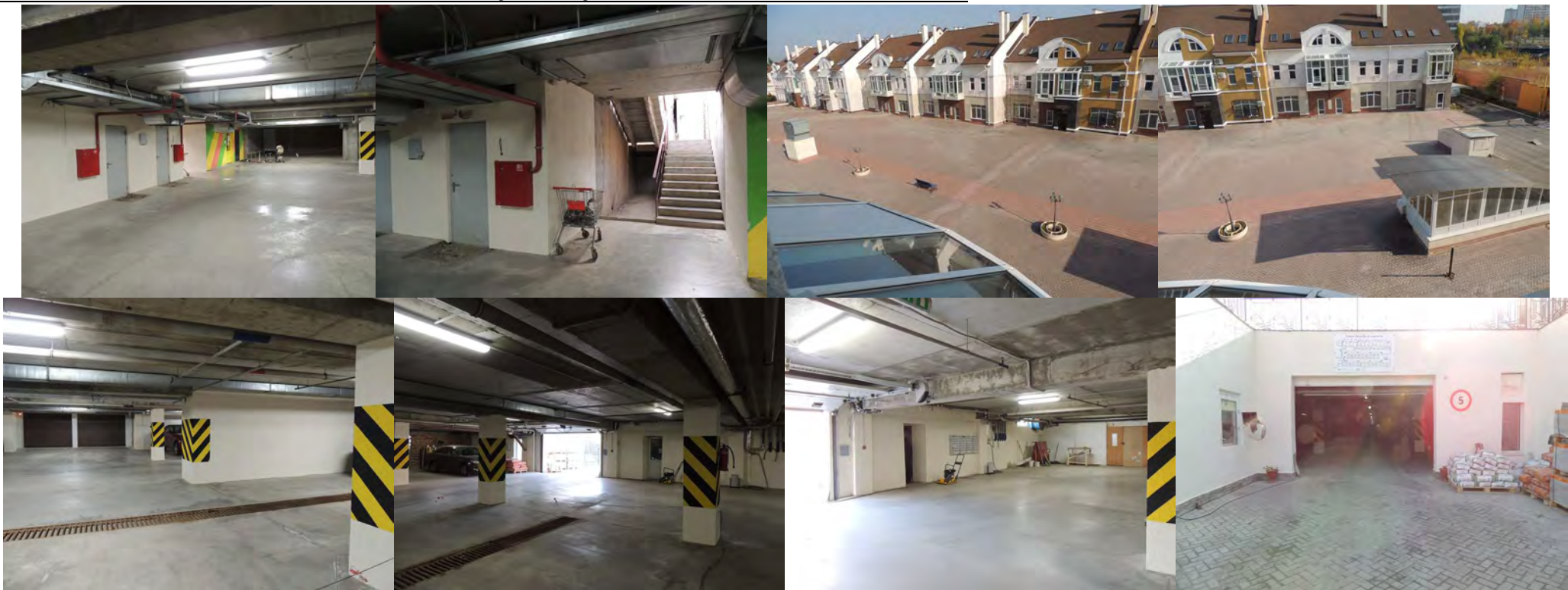
На основании данных портала gosreestr.ru, данный земельный участок представляет собой землю под зданием, полностью соответствующую пятну застройки здания.

***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.***

## 5.8. Фотографии объекта оценки





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

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

В первую очередь отметим, что по сообщению Минэкономразвития падение ВВП в июле замедлилось до 4,7% в годовом выражении после снижения на 6,4% в июне и на 8,9% в мае 2020 года. В целом за семь месяцев 2020 года падение ВВП России ведомство оценило в 3,8%. При этом в постепенном восстановлении экономики страны отмечается роль реализованных Правительством пакетов мер поддержки граждан и бизнеса. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в июле 2020 года промышленное производство снизилось на 8% к июлю 2019 года после падения на 9,4% месяцем ранее. В июле многие регионы страны продолжили ослаблять введенные ранее ограничения деловой активности, связанные с предотвращением распространения коронавируса. На этом фоне падение промпроизводства замедлилось на 1,4 п.п. С исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в июле сократилось на 1%. По итогам января-июля 2020 года промышленное производство снизилось на 3,5%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то падение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» ускорилось до 15,1% с 14,2% в июне. В сегменте «Обрабатывающие производства» снижение выпуска замедлилось до 3,3% после сокращения на 6,4% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска замедлилось до 2,6% после уменьшения на 4,8% в июне. В то же время в сегменте «Водоснабжение» падение выпуска ускорилось до 7,1% с 6,5% месяцем ранее.

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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'20	-3,2	-10,0	-1,9	-11,4
Май'20	-13,5	-7,2	-4,1	-10,9
Июнь'20	-14,2	-6,4	-4,8	-6,5
<b>Июль'20</b>	<b>-15,1</b>	<b>-3,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>-7,1</b>
<b>Январь-июль'20</b>	<b>-6,6</b>	<b>-2,5</b>	<b>-3,0</b>	<b>-5,6</b>

Таким образом, давление на индекс промышленного производства в июле оказывали все его сегменты, при этом ситуация в сегментах «Добыча полезных ископаемых» и «Водоснабжение» ухудшилась. Вместе с этим, в «Обрабатывающих производствах» и сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска продукции замедлилось. Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

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

Вид продукции	Июль 2020	Июль 2020 / Июль 2019	Январь-июль 2020 / Январь-июль 2019
Добыча угля, млн тонн	225	-5,3%	-9,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	304	-16,3%	-6,5%
Природный газ, млрд м3	335	-11,4%	-11,4%
Мясо скота, млн тонн	1,7	+16,1%	+11,8%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,8	+3,8%	+3,8%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,5	-9,4%	+2,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	79,6	+13,7%	-8,8%
Спецодежда, млрд руб.	12,0	> в 2,1 раза	+78,1%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,2	-1,1%	+2,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	11,9	-5,7%	-5,2%
Цемент, млн тонн	31,2	-8,1%	-5,6%
Бетон товарный, млн м3	19,4	+13,6%	+1,7%
Прокат готовый, млн тонн	35,6	-1,7%	-1,5%
Трубы стальные, млн тонн	6,3	-14,2%	-13,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	623	+3,9%	-30,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	64,5	-17,9%	-21,2%

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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 добывающем сегменте по итогам июля сохраняется снижение выпуска, при этом с начала года сокращение добычи нефти и газа усилилось по сравнению с ситуацией за I полугодие (минус 6,5%-11,4% после снижения на 4,8%-11,1%). Обратная ситуация сложилась в **добыче угля**, где падение замедлилось с 9,9% до 9%. В продовольственном сегменте продолжают умеренные темпы роста объемов производства (за 7 месяцев 2020 года рост выпуска мяса скота, домашней птицы и рыбы на 11,8%, 3,8% и 2,1% соответственно). В сегменте легкой промышленности производство постепенно переходит к росту (в частности, выпуск в позиции **трикотажные и вязаные изделия** вырос в июле на 13,7% после сокращения на 5% месяцем ранее). При этом производство **спецодежды** в июле выросло более, чем в два раза после роста на 64% месяцем ранее. Такой рост, очевидно, вызван борьбой с распространением пандемии коронавируса. В секторе производства **стройматериалов** в июле в целом продолжилось умеренное сокращение выпуска. При этом отдельно стоит выделить выпуск **товарного бетона** – единственную позицию из сектора, которая показала рост выпуска в июле (+13,6%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была также преимущественно отрицательной, при этом темпы снижения сократились по сравнению с июнем. Отдельно отметим, что выпуск **легковых автомобилей** в июле даже увеличился на 3,9%, что привело к замедлению темпов падения выпуска с начала года с 34,9% (за полугодие) до 30,2% по итогам января-июля. В выпуске **грузовых автотранспортных средств** снижение замедлилось с 26,8% в июне до 17,9% по итогам июля, при этом динамика производства с начала года не претерпела существенных изменений (снижение составило 21,2% после 21,8% по итогам I полугодия 2020 года).

В конце августа Росстат предоставил данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам полугодия 2020 года. Этот показатель составил 4,3 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 8,1 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала на 46,7%.

Показатель	Справочно:	
	IIП 2020 г.	IIП 2019 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+4 308,9	+8 084,5
Доля убыточных предприятий	35,3%	31,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 3,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 35,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

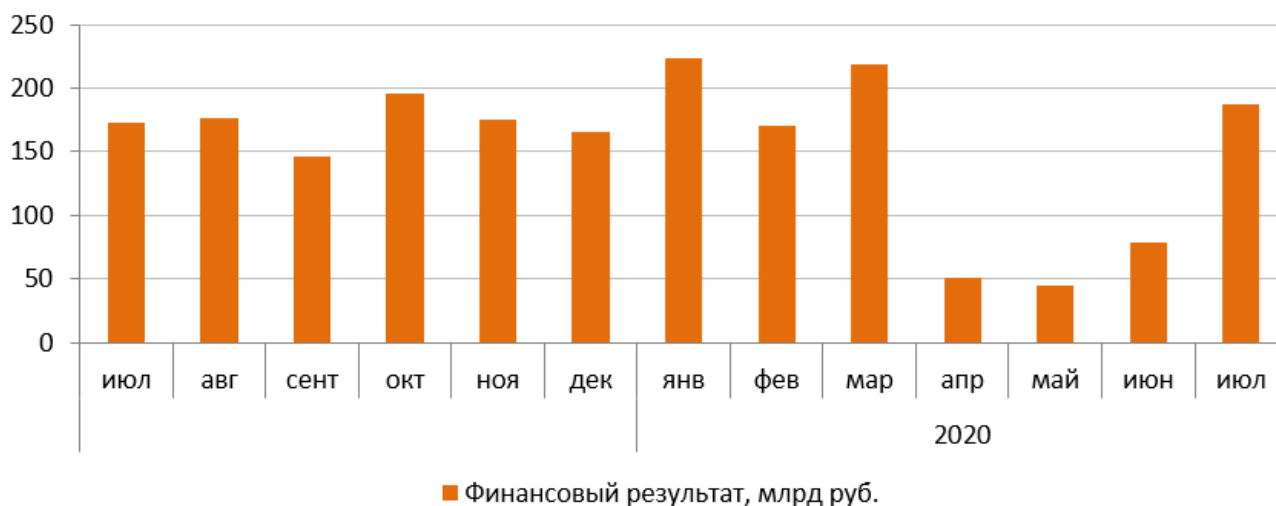
Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в ИП 2020 г., млрд руб.	ИП 2020 г. / ИП 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+190,2	+29,0%
Добыча полезных ископаемых	+1 018,8	-44,0%
Обрабатывающие производства	+1 286,0	-47,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+357,2	-24,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+357,4	-15,2%
Водоснабжение	+13,1	-25,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+484,5	< в 2,8 раза
Строительство	+54,5	-18,8%
Транспортировка и хранение	+184,4	< в 3,1 раза
Информация и связь	+214,0	-3,2%

По итогам отчетного периода у всех представленных ключевых видов деятельности зафиксирован положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась преимущественно отрицательной. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировал сегмент **«Транспортировка и хранение»** (сальдированный результат упал в 3,1 раза, при этом по итогам января-мая было зафиксировано падение в 2 раза). Значительная отрицательная динамика наблюдается также в виде деятельности **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (< в 2,8 раза). Отдельно отметим, что «Обрабатывающие производства» замедлили темпы падения сальдированного финансового результата до 47% после обвала в 2,6 раза по итогам пяти месяцев 2020 года. Вероятно, здесь положительный эффект оказывает ослабление карантинных ограничений в стране по сравнению с ситуацией в апреле-мае. Рост сальдированного финансового результата показал только вид деятельности **«Сельское хозяйство...»** (+29% после снижения на 3,2% за январь-май).

Прибыль банковского сектора увеличилась с 79 до 187 млрд руб. в июле. При этом прибыль Сбербанка за июль составила 65,6 млрд руб. В июле прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 173 млрд руб. За январь-июль 2020 года российские банки заработали 975 млрд руб. по сравнению с 1,2 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за семь месяцев 2020 года составила 403,1 млрд руб.



## Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в июле, то объем его активов увеличился на 2,4% до 105,6 трлн руб. В большей части это произошло за счет роста корпоративных и розничных кредитов, а также увеличения справедливой стоимости производных финансовых инструментов на фоне снижения курса рубля. Объем **кредитов нефинансовым организациям** вырос почти на 1 трлн руб. (+2,7%). При этом **розничный кредитный портфель** увеличился на 315 млрд руб. (+1,7%). Таким образом, по состоянию на 1 августа 2020 года совокупный объем **кредитов экономике** за месяц вырос на 2,3% и составил 55,5 трлн руб. Рост кредитных портфелей в июле происходил на фоне снижения ключевой ставки Банка России и годовой инфляции, находящейся на уровне ниже среднесрочной цели ЦБ в 4%.

Переходя к потребительской инфляции в августе, следует отметить, что большую часть месяца уровень цен в среднем по стране не менялся. Лишь на неделе с 4 по 10 августа была зафиксирована дефляция в размере 0,1%. По итогам августа инфляция оказалась нулевой. С начала года по состоянию на 1 сентября рост цен составил 3%, при этом в годовом выражении инфляция ускорилась до 3,6% с 3,4% месяцем ранее (из базы расчета годовой инфляции вышел август 2019 года, в котором была зафиксирована дефляция в 0,2%).

### Динамика инфляции по месяцам в 2019-2020 гг.

Месяц	2019	2020
Май	0,3%	0,3%
Июнь	0,0%	0,2%
Июль	0,2%	0,4%
Август	-0,2%	0,0%

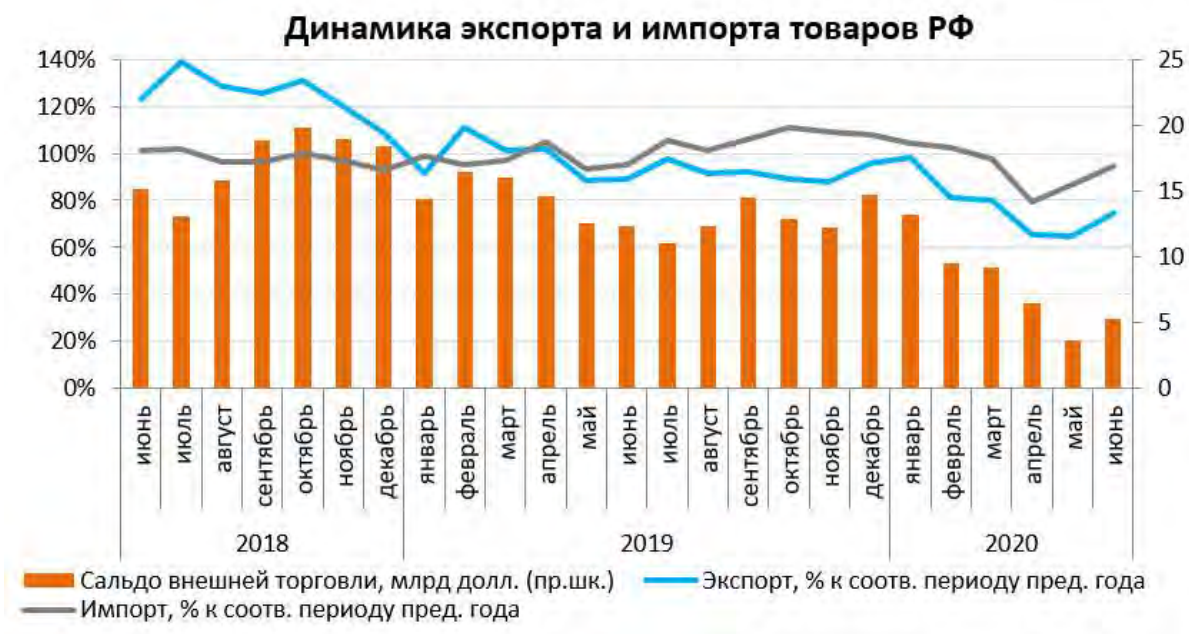
Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В августе среднее значение курса доллара составило 73,8 руб. после 71,3 руб. за доллар месяцем ранее. К концу месяца курс доллара вырос до 74,6 руб. на фоне снижения цен на нефть и увеличения геополитической напряженности.

Стоит отметить, что рост геополитической напряженности отразился на ситуации с иностранными портфельными инвестициями. В частности, это сказалось на результатах ряда аукционов Минфина по размещению облигаций федерального займа. Так, в ходе аукциона 12 августа по размещению ОФЗ с переменным купоном, предоставляющих инвесторам страховку от процентного риска, участники запросили значительный дисконт к рыночной цене и не предъявили значимого объема спроса, в связи с чем аукцион был признан несостоявшимся. При этом аукцион от 19 августа в связи с возросшей волатильностью на финансовых рынках был отменен Минфином для содействия процессу стабилизации рыночной ситуации. В свою очередь, эти факторы способствовали росту доходностей облигаций на вторичном рынке и сокращению доли вложений нерезидентов в облигациях федерального займа до 28,5% с 28,9% месяцем ранее. При этом по информации Национального расчетного депозитария, на конец 2019 года доля ОФЗ на счетах иностранных номинальных держателей и финансовых организаций со 100%-м участием иностранного капитала составляла 34,8%.

### Динамика официального курса доллара США в 2020 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель'20	77,0	73,7	74,8
Май'20	73,7	70,8	72,5
Июнь'20	70,8	70,0	69,2
Июль'20	70,0	73,4	71,3
Август'20	73,4	74,6	73,8

Кроме ситуации с зарубежными инвестициями, существенное влияние на курс рубля должно оказывать состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам I п/г 2020 года составил 157,2 млрд долл. (-23,0%). В то же время товарный импорт составил 109,9 млрд долл. (-6,6%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 47,3 млрд долл. (-45,3%).



Как можно видеть, в мае текущего года был достигнут минимум величины сальдо торгового баланса, после чего оно начало расти. Схожую динамику демонстрировали как экспорт, так и импорт товаров. При этом в июне импорт товаров практически восстановился до уровней, наблюдаемых годом ранее, в то время как экспорт по-прежнему находится в значительном минусе (-25,3%). В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

#### Экспорт и импорт важнейших товаров в I п/г 2020 г.

Показатель	Млрд долл. США	I п/г 2020 / I п/г 2019, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	157,2	-23,0
Топливо-энергетические товары	87,8	-34,6
Металлы и изделия из них	16,2	-15,8
в т. ч. цветные металлы	5,7	-21,3
Машины, оборудование и транспортные средства	9,9	-15,5
Продукция химической промышленности, в т. ч.	11,3	-12,8
калийные удобрения	0,8	-23,8
азотные удобрения	1,2	-17,0
Продовольственные товары и с/х сырье	12,6	+19,2
<b>Импорт, в т. ч.</b>	109,9	-6,6
Машины, оборудование, транспортные средства	48,6	-6,3
Продовольственные товары и с/х сырье	14,5	-1,7
Продукция химической промышленности	20,4	-5,3

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика как экспорта, так и импорта важнейших товаров оказалась преимущественно отрицательной. Можно выделить лишь увеличение экспорта **Продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья** на 19,2%. Максимальное снижение показал экспорт **Топливо-энергетических товаров** (-34,6%). Кроме того, экспорт **Цветных металлов** сократился на 21,3%, при этом в целом вывоз **Металлов и изделий из них** потерял 15,8%. Наименьшее снижение в отчетном периоде показал экспорт **Продукции химической промышленности** (-12,8%). Что касается импорта, то здесь наиболее сильное снижение показал ввоз **Машин, оборудования и транспортных средств** (-6,3%). В то же время импорт «Продовольственных товаров» сократился всего на 1,7%.

Опережающее снижение экспорта над импортом привело, в частности, к падению положительного сальдо платежного баланса по итогам января-июля 2020 года. Этот и другие ключевые агрегаты платежного баланса по итогам семи месяцев были опубликованы в первой половине августа. Они представлены в следующей таблице:

Показатель	Январь-июль 2019	Январь-июль 2020	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	46,9	24,6	< в 1,9 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	22,8	34,9	> в 1,5 раза
	<b>1.08.19</b>	<b>1.08.20</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	519,8	591,8	+13,9%
	<b>1.07.19</b>	<b>1.07.20</b>	
Объем внешнего долга, млрд долл.	483,7	477,2	-1,3%

По пояснениям Банка России, динамика **сальдо счета текущих операций** определялась преимущественно сжатием положительного сальдо торгового баланса на фоне опережающего падения экспорта товаров над их импортом. В некоторой степени ситуацию компенсировало снижение совокупного дефицита остальных компонентов счета текущих операций. Это произошло преимущественно в результате уменьшения дефицита баланса услуг (падение объема поездок за рубеж) и снижения выплат инвестиционных доходов в пользу нерезидентов. Рост **оттока капитала**, в свою очередь, был вызван увеличением зарубежных активов небанковских секторов и снижением обязательств банков перед нерезидентами.

#### **Выводы:**

- **В июле 2020 года падение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, замедлилось до 4,7% после снижения на 6,4% в июне, при этом по итогам января-июля 2020 года снижение ВВП России оценивается в 3,8%;**

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

- ***Промпроизводство в июле 2020 года в годовом выражении замедлило падение до 8% с 9,4% месяцем ранее, а по итогам семи месяцев промышленное производство сократилось на 3,5%;***
- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в I полугодии 2020 года составил 4,3 трлн руб. по сравнению с 8,1 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 3,9 п.п. до 35,3%;***
- ***Банковский сектор в июле заработал 187 млрд руб. прибыли, при этом на Сбербанк пришлось 65,6. За январь-июль 2020 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 975 млрд руб. по сравнению с 1,2 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;***
- ***Потребительская инфляция в августе 2020 года оказалась нулевой, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция составила 3,6%;***
- ***Среднее значение курса доллара США в августе 2020 года увеличилось до 73,8 руб. по сравнению с 71,3 руб. в июле;***
- ***Товарный экспорт в январе-июне 2020 года составил 157,2 млрд долл. (-23%), при этом товарный импорт составил 109,9 млрд долл. (-6,6%). Положительное сальдо торгового баланса составило 47,3 млрд долл. (-45,3%);***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-июля 2020 года упало в 1,9 раза до 24,6 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала увеличился в 1,5 раза и составил 34,9 млрд долл.***

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_avgust\\_2020/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2020/)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
 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

## 6.2. Актуальный прогноз на 01.06.2020 г., экономика, недвижимость.

# ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПРОГНОЗ

- Официальный прогноз более пессимистичен, чем прогноз от Oxford Economics. Последний, при следующей ревизии, скорее всего, будет приведен в соответствие с официальным.
- Низкие темпы восстановления в 2021 и 2022 гг. означают, что значительного стимулирования экономики не предусматривается.
- Рынок услуг будет восстанавливаться до 2024 г.
- Несмотря на, казалось бы, незначительный статистический рост безработицы в 2020 г. возвращения к уровням 2019 г. не ожидается в течение 5 лет.
- Круглая цифра инфляции означает, что правительство будет придерживаться политики таргетирования инфляции.

## Основные параметры макропрогноза до конца 2023 года

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Реальный сектор</b>					
ВВП, % год к году	1,3	-5	2,8	3	3,1
млрд руб.	110046	103346	111606	121118	130373
Инфляция на конец года, % год к году	3	4	4	4	4
Промышленное производство, % год к году	2,3	-5,4	3,3	3,3	3,4
Инвестиции в основной капитал, % год к году	1,7	-12	4,9	5,6	5,7
доля инвестиций в ВВП, %	20,6	20,7	20,7	21,7	21,7
<b>Потребительский спрос</b>					
Оборот розничной торговли, % год к году	1,9	-5,2	4	3,2	2,8
Объемы платных услуг населению, % год к году	-0,9	-10	5,6	3,3	3
<b>Рынок труда</b>					
Реальная заработная плата, % год к году	2,9	-3,9	3,1	2	2,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % год к году	1	-3,8	2,8	2	2,6
Численность занятых, млн чел.	71,9	71,1	71,7	72,3	72,9
Безработица, %	4,6	5,7	5,4	4,9	4,7
<b>Платежный баланс</b>					
Экспорт товаров, \$ млрд	419	268	301	360	400
Импорт товаров, \$ млрд	254	200	227	256	280
Счет текущих операций, \$ млрд	65	9	10	27	35
% ВВП	3,8	0,7	0,7	1,7	1,9
<b>Внешнеэкономические условия (среднегодовое значение)</b>					
Курс \$/руб.	64,7	72,6	74,7	73,3	72,1
Курс евро/\$	1,12	1,09	1,09	1,1	1,12
Цена на нефть Urals, \$/барр.	63,8	31,1	35,4	42,2	45,6

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

Прогноз

## 2020 – НАЧАЛО КОНСЕРВАТИВНОГО ЦИКЛА

Фокус на устойчивость экономики и отдельных компаний. Снижение эффективности и конкурентоспособности, дальнейшее сжатие потребления и стагнация доходов.

В 2020 г. начинается новый экономический цикл. Прошлый цикл длился с 2015 по 2019 гг. и характеризовался переходом от экономики потребления к инвестиционной экономике. По многим показателям, в особенности касающимся потребления, Россия так и не вернулась к уровням 2013-2014 гг.

Новая пятилетка будет, скорее всего, самой консервативной за всю новейшую историю. С точки зрения стратегии развития – это будет «экономика устойчивости». Об этом говорит и жёсткая бюджетная политика, и крайне ограниченные стимулирующие меры, и стратегия таргетирования инфляции.

В предыдущем цикле среднегодовой рост экономики составил 0,8%. В новом официальном прогнозе среднегодовой рост ожидается на уровне 0,97%.

Несмотря на скромные темпы роста экономики, для коммерческой недвижимости этот цикл будет более благоприятным, чем для других отраслей. Экономика устойчивости предполагает создание избыточного запаса прочности ценой потери эффективности. В том числе это касается и площадей.

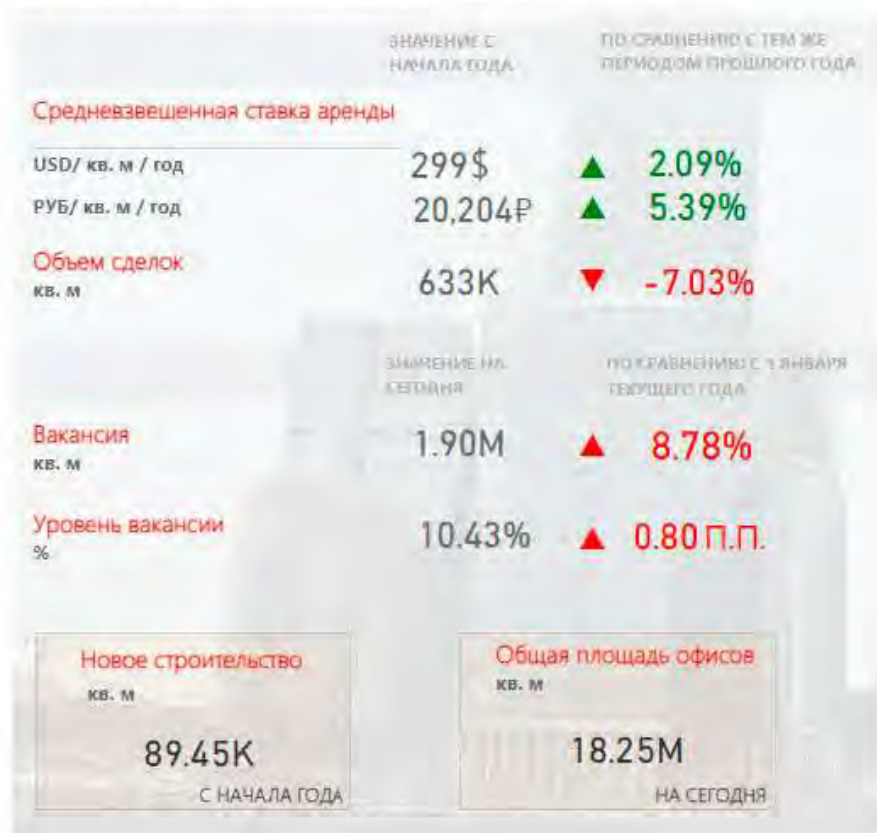
Тенденции консервативного цикла:

- Реконструкция и замещение устаревших офисных зданий.
- Реконцепция торговых объектов.
- Спрос на инвестиционный продукт со стороны рантье.
- Новые форматы, ориентированные на консервативную экономику: отраслевые кластеры, специальные территории.
- Спрос на сервисы для здоровья и медицинские услуги.

**Консервативный цикл, несмотря на низкие темпы роста экономики, будет благоприятным для коммерческой недвижимости.**

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
 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

## Офисные индикаторы по состоянию на 01.06.2020



Источник: Cushman & Wakefield

Более подробную информацию можно найти [по ссылке](#)

| CUSHMAN & WAKEFIELD | #TRENDSRADAR 01.06.2020

## Офисная недвижимость

### ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ И ПРОГНОЗ

За прошедшие 2 недели стал очевидным спад бизнес-активности в карантинный период. Объем сделок впервые с начала года показал отрицательную динамику. Ряд прогнозных значений был пересмотрен.

#### За период с начала года по состоянию на 01.06.2020:

- Новое строительство осталось на уровне 89,5 тыс. кв. м. Прогноз по данному показателю был скорректирован. Мы ожидаем ввода в эксплуатацию 195 тыс. кв. м площадей класса А и В в 2020 г.
- Рост средневзвешенной ставки аренды в рублевом эквиваленте составил 5,4%. Темп прироста продолжает замедляться. Компании урезают свои расходы и ищут более дешевое предложение. Мы ожидаем, что доля сделок, заключенных в объектах класса В, будет расти. Прогнозное значение ставки аренды на 2020 год было снижено на 3,6% относительно прогноза от января 2020 г. и составляет 19 683 руб./кв. м/год.
- Объем сделок, заключенных с начала года, меньше аналогичного показателя 2019 года на 7%. 76% заключенных с начала года сделок пришлось на январь-март 2020 г., что поддерживало положительную динамику показателя. Однако уже в мае 2020 г. снижение бизнес-активности стало очевидным. Прогноз объема сделок по итогам года был скорректирован вниз и составляет 1,53 млн. кв. м.
- Уровень вакансий продолжает расти: 27.04.2020 прирост составлял 0,6 п.п., а 13.05.2020 г. – 0,7 п.п. Ввиду оптимизации компаниями занимаемых площадей происходит увеличение предложения офисных блоков. Мы ожидаем дальнейшего роста показателя. Уровень вакансий на конец 2020 г. составит 11,7%.



Складская недвижимость

## ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ И ПРОГНОЗ

Активность в сегменте складской недвижимости наблюдается как со стороны арендаторов, так и со стороны девелоперов.



### ПРОГНОЗ НА ДЕКАБРЬ 2020Г.

Показатель	Прогноз от 20.01.2020	Прогноз от 29.05.2020
Новое строительство, тыс. кв. м	<b>950</b>	<b>550</b>
Средневзвешенная ставка аренды, руб. / кв. м / год	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
Уровень вакантных площадей, %	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>
Сделки по покупке и аренде, тыс. кв. м	<b>1 300</b>	<b>900</b>

Источник: Cushman & Wakefield

Источник: <http://cwrussia.ru/>



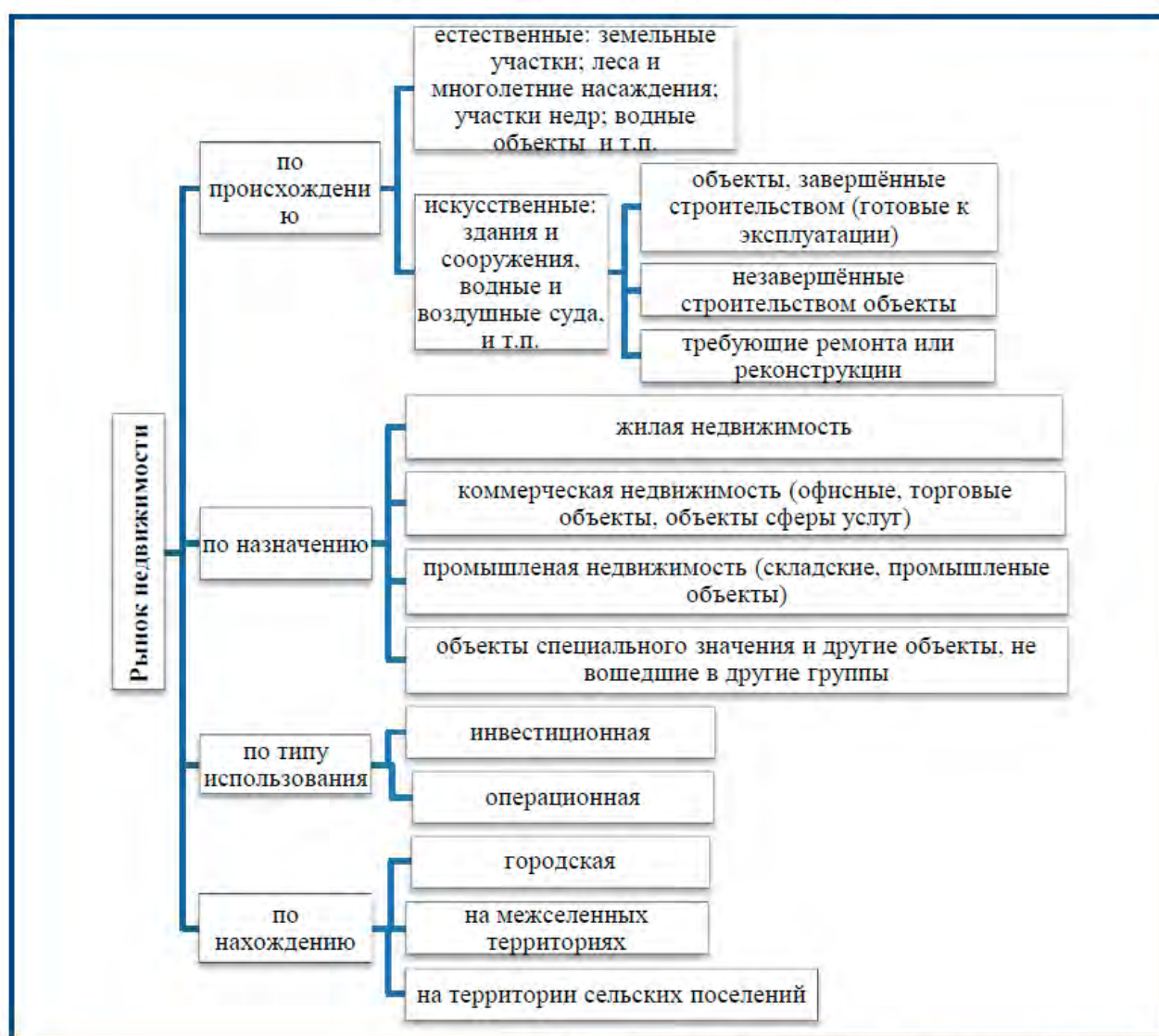
### ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

- Восстановление бизнес-активности приведет к генерации дополнительных денежных потоков. Возобновление работы существенной части бизнесов в Москве приведет к снижению напряженности относительно платежеспособности арендаторов, не имеющих онлайн-продаж.
- Активность по покупке и аренде складских площадей продолжает восстанавливаться, что говорит о постепенной адаптации рынка к изменившимся условиям. Помимо продуктовых и онлайн ритейлеров, мы отмечаем возросший спрос со стороны логистических компаний, а также увеличение спроса на производственные мощности высокой степени готовности.
- О восстановлении рынка складской недвижимости также говорит ряд сделок по приобретению участков земли крупными девелоперами для реализации проектов. При этом сделки по приобретению земли наблюдаются не только в Московском регионе, но и в остальных регионах России.

### 6.3. 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
 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

#### 6.4. 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: сентябрь - октябрь 2020 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, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	21,00	600 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_1951405757">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_1951405757</a>
2	Самарская область, Самара, пр-т Кирова, 435А	г. Самара, р-н Промышленный	Машиноместо в подземном паркинге	15,00	600 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1989365108">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_1989365108</a>
3	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	500 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1360319687">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1360319687</a>
4	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	700 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975</a>

5	Самарская область, Самара, Октябрьский район, жилой комплекс Панорама	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	670 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1775892321">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1775892321</a>
6	Самарская область, Самара, Конноармейская ул., 17	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	19,00	300 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_19_m_1821323774">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_19_m_1821323774</a>
7	Самарская область, Самара, ул. Конноармейская, 15/Л.Шмидта	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	380 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_800317666">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_800317666</a>
8	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Н	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	17,00	1 000 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_17_m_1778271428">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_17_m_1778271428</a>
9	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	14,00	700 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_14_m_1082721833">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_14_m_1082721833</a>
10	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	700 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1778284652">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1778284652</a>
11	Самарская область, Самара, ул. Мичурина, 128	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	850 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1135927368">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1135927368</a>
12	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	599 999,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1387780866">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1387780866</a>
13	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	530 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1631356201">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1631356201</a>
14	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	15,00	450 000,00	<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>
15	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 253Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	500 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1782708696">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1782708696</a>
16	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	550 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_627038216">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_627038216</a>

17	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	675 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1223537556">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1223537556</a>
18	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_1801511962">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1801511962</a>
19	Самарская область, Самара, Солнечная ул., 18	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	420 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1228846312">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1228846312</a>
20	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	450 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_1043988798">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_1043988798</a>
21	Самарская область, Самара, пр-т Карла Маркса, 200	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	20,00	610 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1354036481">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_20_m_1354036481</a>
22	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	22,00	310 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_22_m_1702708089">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_22_m_1702708089</a>
23	Самарская область, Самара, 6-я просека, 163	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	450 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1821631753">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1821631753</a>
24	Самарская область, Самара, ул. Георгия Димитрова, 14	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	450 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1692057735">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1692057735</a>
25	Самарская область, Самара, ул. Георгия Димитрова, 14	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	390 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1764256042">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1764256042</a>
26	Самарская область, Самара, ул. Стара Загора, 156	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	480 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1806580347">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_1806580347</a>
27	Самарская область, Самара, ул. Стара Загора, 142Б	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	600 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_60894248">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_60894248</a>
28	Самарская область, Самара, ул Конноармейская, 15/Л.Шмидта	г. Самара, Октябрьский район	Машиноместо в подземном паркинге	18,00	380 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_800317666">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashino_mesta/mashinomesto_18_m_800317666</a>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
 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, ул. Советской Армии, 240Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	330 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1366249619">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1366249619</a>
30	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	25,00	445 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_25_m_771913903">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_25_m_771913903</a>
31	Самарская область, Самара, 5-я просека, 99Б	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	29,00	650 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_29_m_1093884440">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_29_m_1093884440</a>
32	Самарская область, Самара, 5-я просека, 109	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	20,00	450 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1043988798">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1043988798</a>
33	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	г. Самара, Октябрьский район	Машинместо в подземном паркинге	18,00	500 000,00	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1783478234">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1783478234</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.	17 619 999,00
<b>Средняя стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.</b>	<b>533 939,36</b>
Средняя площадь одного машиноместа, кв.м.	18,88
Максимальная стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	1 000 000,00
Минимальная стоимость одного предложения о продаже машиноместа, руб.	310 000,00

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

*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 533 939,36 руб. за машиноместо. Максимальное значение стоимости составляет 1 000 000 руб. за машиноместо, минимальное значение стоимости составляет 310 000 руб. за машиноместо.***

*Источник: проведенный Оценщиком анализ*

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

---

#### **6.4.1. 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>

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
 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

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

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи из сегмента рынка объекта оценки. Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов для сегмента рынка объекта оценки представлена в следующей ниже таблице.

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru
2	Описание	Машинместо	Машинместо	Машинместо	Машинместо	Машинместо	Машинместо	Машинместо
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
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, пр-т Карла Маркса, 200А	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238Д	Самарская область, Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самарская область, Самара, 5 просека 97 Б	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
8	Стоимость, руб.	660 000,00	500 000,00	500 000,00	550 000,00	500 000,00	600 000,00	650 000,00
9	Площадь, кв.м.	19,00	18,00	18,00	26,00	18,00	21,00	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, машинместо	Автостоянка, машинместо	Автостоянка, машинместо	Автостоянка, машинместо	Автостоянка, машинместо	Автостоянка, машинместо	Автостоянка, машинместо

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
 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_19_m_1972564881">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_1972564881</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_278384094">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_278384094</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1360319687">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1360319687</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_26_m_1103198931">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_26_m_1103198931</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1778284652">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1778284652</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_1951405757">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_1951405757</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975</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***

#### **6.4.4. 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 500 000,00 руб. до 660 000,00 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	№800-106-11-1020-02
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

Оценщиком не рассматривался вариант реконструкции (переоборудования) объектов недвижимости в современные торговые или офисные помещения, поскольку подобного рода действия противоречат Правилам проживания и Положению об обеспечении охраны и контрольно-пропускного режима на территории.

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

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

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

## 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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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)	инным образом. ( <i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i> ). 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 относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем

	и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <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 и 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>

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
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. <i>(Международные стандарты оценки).</i>

## 8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

### 8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

Основным методом рыночного подхода является **метод сравнения продаж**. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе 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-Мерттона 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;

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

- 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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

средств, исключаящие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключаящей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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 исказить результаты оценки.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

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

**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.***

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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** – 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.

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:

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

$S_n$  – среднее квадратичное 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, Баринев Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

## 9.1. Объекты-аналоги

№	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru
2	Описание	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020	Октябрь 2020
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, пр-т Карла Маркса, 200А	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238Д	Самарская область, Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самарская область, Самара, 5 просека 97 Б	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
8	Стоимость, руб.	660 000,00	500 000,00	500 000,00	550 000,00	500 000,00	600 000,00	650 000,00
9	Площадь, кв.м.	19,00	18,00	18,00	26,00	18,00	21,00	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_19_m_1972564881">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_19_m_1972564881</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_278384094">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_278384094</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1360319687">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1360319687</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_26_m_1103198931">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_26_m_1103198931</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1778284652">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_1778284652</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_1951405757">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_21_m_1951405757</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975">https://www.avito.ru/samara/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_989012975</a>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
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

---

**\*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.

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

По данным Справочника оценщика недвижимости-2019, под редакцией Лейфера Л.А., том «Жилые дома». (Стр. 249, табл. 122).

Величина корректировки была принята на уровне минус 8,7%.

### Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

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

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Дачи	9,2%	8,3%	10,0%
2. Дома	8,2%	7,5%	8,8%
3. Таунхаусы	8,7%	7,9%	9,5%
4. Коттеджи	9,1%	8,3%	9,8%

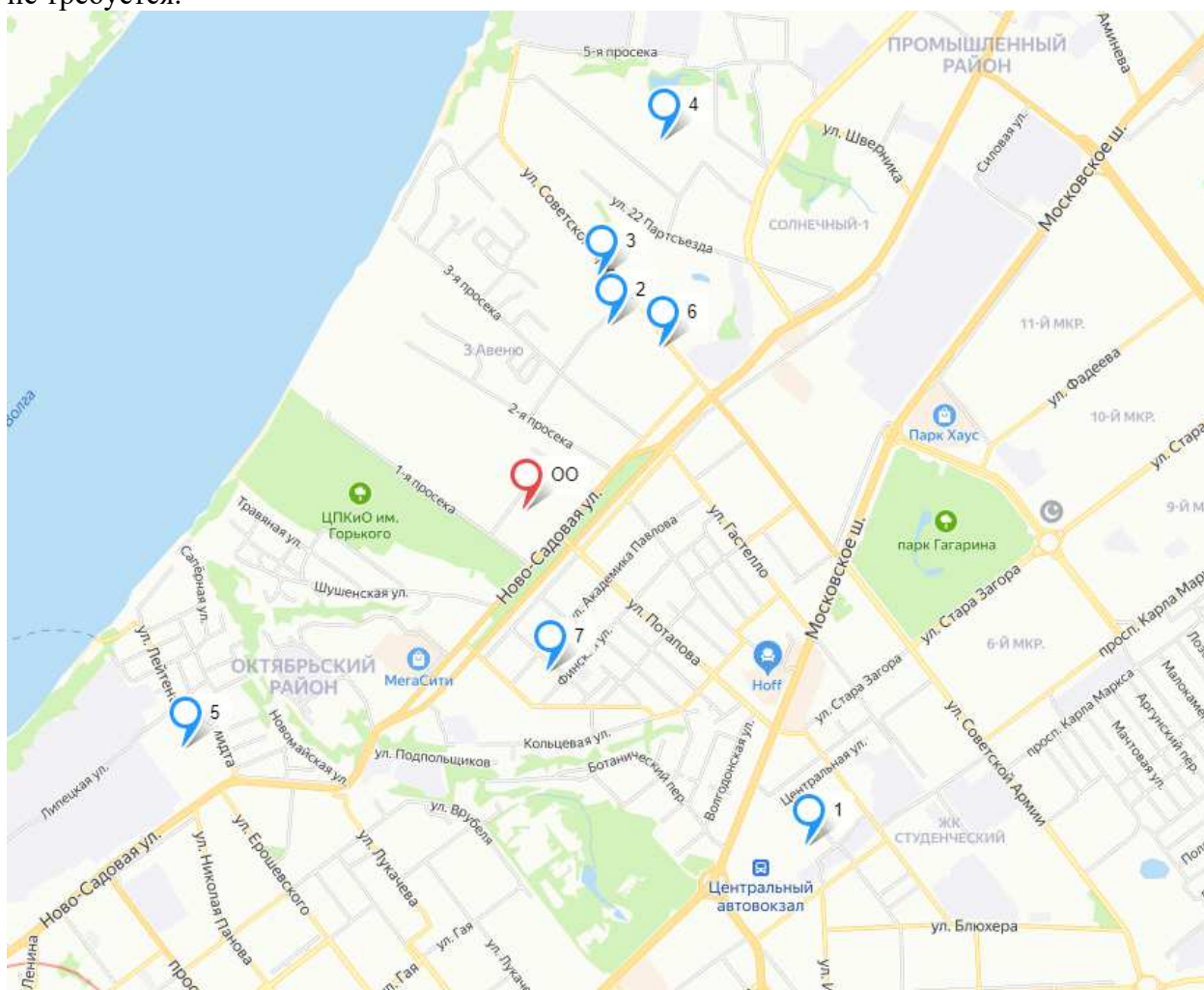
Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2019 под редакцией Лейфера Л.А., том «Жилые дома», табл. 122.

**Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки).** Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в

открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

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

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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
 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

### 9.3. 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, пр-т Карла Маркса, 200А	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238Д	Самарская область, Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самарская область, Самара, 5 просека 97 Б	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
2	Цена предложения по объявлению, руб.		660 000	500 000	500 000	550 000	500 000	600 000	650 000
4	Цена предложения по объявлению, руб		660 000,0	500 000,0	500 000,0	550 000,0	500 000,0	600 000,0	650 000,0
5	Среднее значение, руб./мм		565 714,3						
	Коэффициент вариации		12,58%						
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		660 000,0	500 000,0	500 000,0	550 000,0	500 000,0	600 000,0	650 000,0
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%
	Корректировка ед. цены		-57 420,0	-43 500,0	-43 500,0	-47 850,0	-43 500,0	-52 200,0	-56 550,0
	Скорректированная ед. цена		602 580,0	456 500,0	456 500,0	502 150,0	456 500,0	547 800,0	593 450,0

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	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		602 580,0	456 500,0	456 500,0	502 150,0	456 500,0	547 800,0	593 450,0
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		602 580,0	456 500,0	456 500,0	502 150,0	456 500,0	547 800,0	593 450,0
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	Самарская область, Самара, пр-т Карла Маркса, 200А	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238Д	Самарская область, Самара, улица Советской Армии, 240 Б	Самарская область, Самара, 5 просека 97 Б	Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1	Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 238А	Самарская область, Самара, Парковый пер., 5
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		602 580,0	456 500,0	456 500,0	502 150,0	456 500,0	547 800,0	593 450,0
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		602 580,0	456 500,0	456 500,0	502 150,0	456 500,0	547 801,0	593 452,0
	Среднее значение, руб./мм		516 497,6						

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
 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

12	Коэффициент вариации		12,58%						
13	Число внесенных корректировок	7,00	1	1	1	1	1	1	1
14	Абсолютная величина внесенных корректировок		-57 420,0	-43 500,0	-43 500,0	-47 850,0	-43 500,0	-52 199,0	-56 548,0
15	Относительная величина внесенных корректировок		-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%
		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		86 168,94	65 279,50	65 279,50	71 807,45	65 279,50	78 335,54	84 863,64
18	Скорректированная стоимость (Без НДС), руб./мм	517 014,1							

**Полученное значение коэффициента вариации составляет 13,24%.**

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 №800-106-11-1020-02  
 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	517 014,10	1511928/1998900	75,6380%	22 681 429,25
	<b>Итого:</b>							<b>22 681 429,25</b>

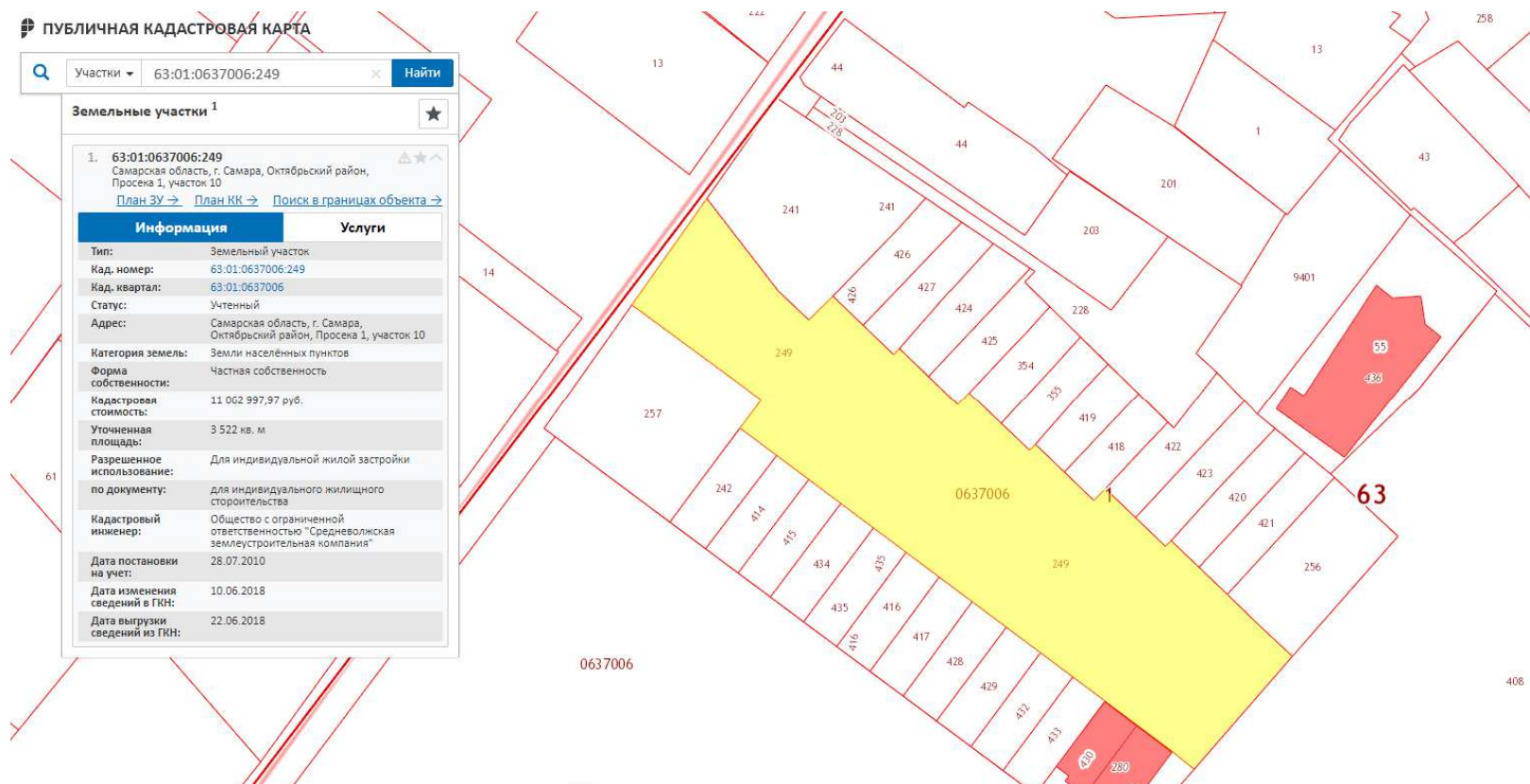
Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279), расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 08 октября 2020 года составляет:

**22 681 429,25 руб.**

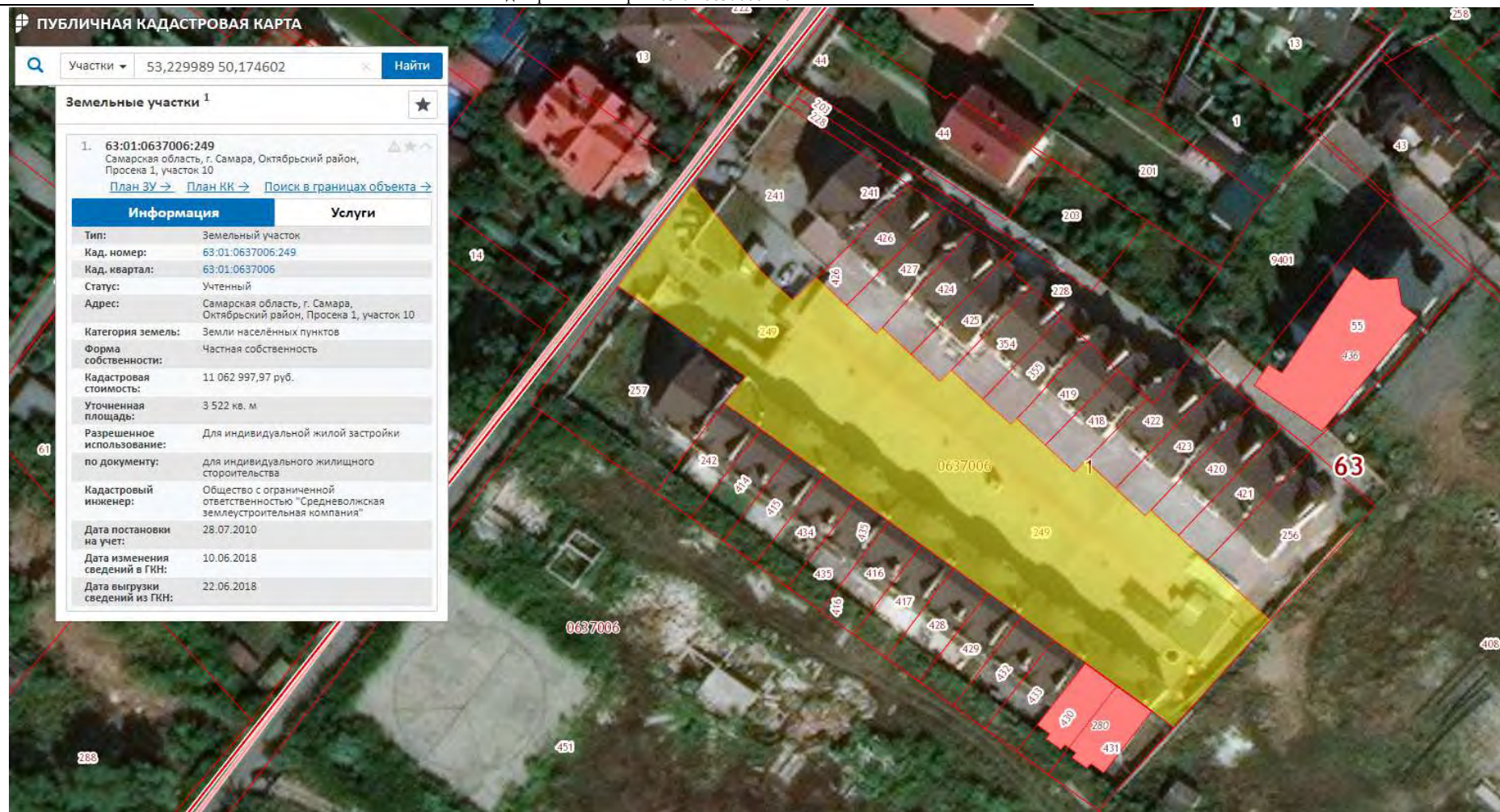
(Двадцать два миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча четыреста двадцать девять рублей 25 копеек)

## 9.5. Определение стоимости земельного участка.

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



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
 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 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.*

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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

---

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

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

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

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

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

**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
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	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	0	0	4
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	400,00%
Итого	400,00%				
Количество факторов	4				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
 Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
 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

Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки	100,00%
--	---------

Источник информации: расчет Оценщика

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

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

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

## 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	22 681 429,25	1,00	не применялся, обоснованный отказ	0,00	22 681 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,927	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>22 682 000,00</b>



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»  
Отчет об оценке №800-106-11-1020-02  
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 08 октября 2020 года без НДС округленно составляет:**

**22 682 000,00 (Двадцать два миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи рублей ноль копеек)<sup>6</sup>**

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

  
\_\_\_\_\_/Филатов В.Д./  
  
\_\_\_\_\_/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);

**10.2. Поэлементная стоимость объектов оценки.**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, кадастровый номер 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1511,928	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10С	22 681 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,00	266398/352207	2663,927	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>22 682 000,00</b>

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке	№800-106-11-1020-02
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**

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 112, июль 2020 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №26, 2020 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

## 12. ДОКУМЕНТАЦИЯ



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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

*12.06.2020* № *04-03259/20*

на № б/н от 15.06.2020

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000,  
ОКБС (ООО)

mail-site@okbs.ru

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Фадеева Екатерина Владимировна  
(495) 531-08-00 (15-87)  
отпечатано в 1 экземпляре



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

**24.09.2020 №51-09/20**

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 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021

(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 24.09.2020

Дата составления выписки **24.09.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

М.П.



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

24.09.2020 №52-09/20

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 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 24.09.2020

Дата составления выписки 24.09.2020

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772375339166

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3294-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

**Сведения о квалификационных аттестатах**

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
**Е.В. Петровская**







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Муратов Алексей Сергеевич**

ИНН 503220180439

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3295-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

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 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
**Е.В. Петровская**



## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**№ 433-059700/16**

«21» сентября 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»  
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5  
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к

Страхователь

1

Страховщик

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

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

## 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

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

7.1. С «25» сентября 2016 года по «24» сентября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

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

## 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

## 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

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

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

## 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

## 11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

Страхователь

2

Страховщик

**(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА):**

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

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

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

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

-первый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.**

-второй платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2017г.**

-третий платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2018г.**

-четвертый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2019г.**

-пятый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2020г.**

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

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

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

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

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

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

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

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

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ОКБС»**

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



**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

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



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

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

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Филатов Владимир Дмитриевич**

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**

**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: \_\_\_\_\_

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



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-022694/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**  
Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 300.000,- (Триста тысяч)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,-(Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г.  
- второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь

Страховщик

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2020г.

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

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

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

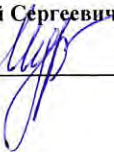
## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

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





**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**  
**К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-022694/16**

«03» апреля 2018 года

г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Муратов Алексей Сергеевич, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-022694/16 от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 9.1. Раздела «Лимит ответственности Страховщика» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
9.1.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «16» мая 2016 года по «03» апреля 2018 года устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
9.1.2 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «04» апреля 2018 года по «15» мая 2021 года устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».
2. Пункт 11.1. Раздела «Страховая премия» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
«11.1. 77.100,- (Семьдесят семь тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2016г.;  
- второй платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2017г.;  
- третий платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2018г.;  
- четвертый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2019г.;  
- пятый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2020г.».
3. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «13» апреля 2018 года.  
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» апреля 2018 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_

СТРАХОВЩИК  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 6457000-3/18 от 20.11.2018 г.)

Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом, подписано 23.04.2019 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

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

000381 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

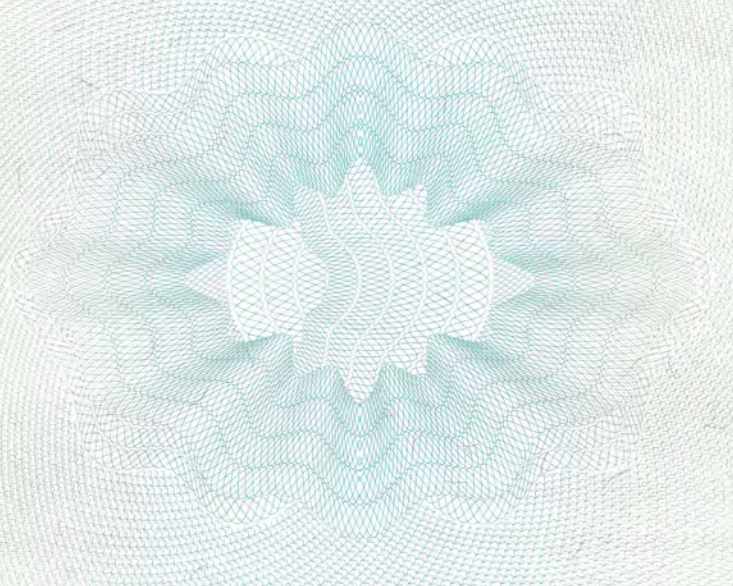
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

  
А.С. Бункин

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



000732 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2

« 19 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

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

от « 19 » октября 20 18 г. № 93

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » октября 20 21 г.

005079 - KA2

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 2018 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 по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

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



000383 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**


выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

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

000736 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » июня 20 21 г.

004243-KA2

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 01.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>1</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u>01.10.2020 № 99/2020/351530694</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
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.:	11062997.97
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:	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>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		01.10.2020 № 99/2020/351530694 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, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: <u>99/2020/351530694</u>	Всего листов выписки: <u>        </u>
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:	<p>Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 63:01:0637006:414, 63:01:0637006:415, 63:01:0637006:417, 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.</p>		
Получатель выписки:	Филиатов Владимир Дмитриевич		
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
	подпись		инициалы, фамилия
	М.П.		



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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <b>01.10.2020 № 99/2020/351530694</b>		<b>63:01:0637006:249</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Стерлягина Вера Николаевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-808 от 28.12.2010, 8247/352207
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	

## Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>01.10.2020 № 99/2020/351530694</u>		<b>63:01:0637006:249</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации:	2.2.	Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-344 от 24.07.2013, 60545/3522070  Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление 01.03.2016 63-63-01/572/2013-344 с 24.06.2009 до 01.06.2024
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817 Договор №20151105/ГР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3; Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1; Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2; Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15; Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9; Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11; Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8; Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6; Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в
3.	основание государственной регистрации:	3.2.1.	

		реестре за № 1448-94/199611-12; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-7; Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-4; Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-13
1.	Правообладатель (правообладатели):	Воскресенский Сергей Модестович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	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):	Мурзова Елена Васильевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	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

М.П.

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего листов выписки: _____
<b>01.10.2020 № 99/2020/351530694</b>	
<b>63:01:0637006:249</b>	
Кадастровый номер:	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.5.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.5.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3 от 01.06.2015, 266398/352207
	вид:		Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.03.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/314/2014-474
	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
3.	3.5.1. основание государственной регистрации:		<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 16.03.2010г., №1756-94/199479;</p> <p>Изменения и дополнения №4 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 04.06.2014г.;</p> <p>Изменения и дополнения №5 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 17.12.2015г.;</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 №20151105/ПН;</p> <p>Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 27.09.2011г.;</p> <p>Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 28.09.2010г.;</p> <p>Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 22.06.2010 г. №1756-94/199479-1</p>
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.6.	Тарасов Владислав Юрьевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6.	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.	Правообладатель (правообладатели):	1.7.	Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/326/2016-1679/2 от 13.10.2016, 60545/352207
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.8.	Чернова Маргарита Семеновна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8.	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
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственного или муниципального нужд		данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
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

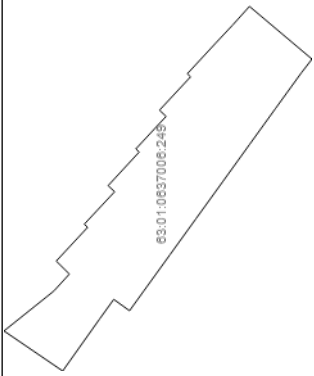
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

Государственный регистратор	полное наименование должности	ФПИСЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	----------	-------------------

подпись

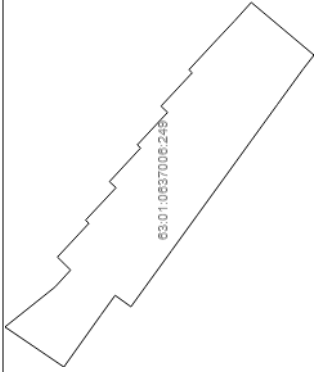
М.П.

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
01.10.2020 № <b>99/2020/351530694</b>	
Кадастровый номер:	<b>63:01:0637006:249</b>
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
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 № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
01.10.2020 № 99/2020/351530694	
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	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>    </u> Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : <u>    </u> Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
(вид объекта недвижимости)	
<b>01.10.2020 № 99/2020/351530694</b>	
<b>63:01:0637006:249</b>	
Кадастровый номер:	

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.
	подпись



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

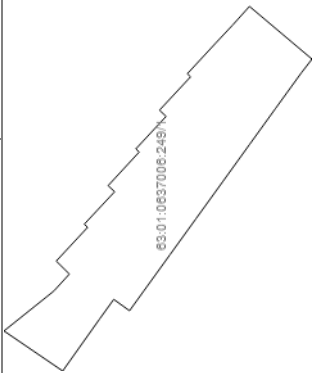
<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>    </u> Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : <u>    </u> Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
(вид объекта недвижимости)	
<b>01.10.2020 № 99/2020/351530694</b>	
Кадастровый номер:	<b>63:01:0637006:249</b>

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

Государственный регистратор	полное наименование должности	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
		подпись	

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
01.10.2020 № <b>99/2020/351530694</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	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № <u>4.1</u> Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>01.10.2020 № 99/2020/351530694</u>		<u>63:01:0637006:249</u>

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
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.08.2015
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности		М.П.	

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		63:01:0637006:249	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат: МСК-63			
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	5
1	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют
1	391531.97	1376283.08	данные отсутствуют
2	391515.59	1376296.19	данные отсутствуют
3	391510.48	1376301.77	данные отсутствуют
4	391514.8	1376306.04	данные отсутствуют
5	391504.48	1376317.14	данные отсутствуют
6	391505.59	1376318.15	данные отсутствуют
7	391495.61	1376328.83	данные отсутствуют
8	391497.75	1376330.83	данные отсутствуют
9	391487.55	1376341.87	данные отсутствуют
10	391488.64	1376342.9	данные отсутствуют
11	391478.71	1376353.58	данные отсутствуют
12	391480.87	1376355.62	данные отсутствуют
13	391470.67	1376366.58	данные отсутствуют
14	391471.72	1376367.6	данные отсутствуют
15	391462.24	1376377.84	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**

(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>4.2</b> : _____
Всего листов выписки: _____	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <b>4.2</b> : _____
Всего разделов: _____	
(вид объекта недвижимости)	
Кадастровый номер: <b>63:01:0637006:249</b>	
(вид объекта недвижимости)	
01.10.2020 № 99/2020/351530694	

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	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование организационно-правовой формы

Раздел 1

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

На основании запроса от 01.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
01.10.2020 № 99/2020/351528196		63:01:0637006:279	
Кадстровый номер:		63:01:0637006:279	
Номер кадастрового квартала:		63:01:0637006	
Дата присвоения кадастрового номера:		08.02.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 5-64611 (36:401:002:000228900), Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:16	
Адрес:		Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, пр.сека. Первая, д. 10С	
Площадь, м²:		1998,9	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Подземная автостоянка	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Монолитные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2009	
Кадастровая стоимость, руб.:		55369227,59	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности		подпись	
		МП	

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

На основании запроса от 01.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 01.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов	Всего листов выписки:
01.10.2020	№ 99/2020/351528196		
Кадастровый номер:		63:01:0637006:279	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неавидельствованные». 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 5.1 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:	Филиппов Владимир Дмитриевич		
Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
			М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>01.10.2020</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>01.10.2020 № 99/2020/351528196</b>		<b>63-01:0637006;279</b>	
Кадастровый номер:			
1.1.  Стеряхина Вера Николаевна			
2.  Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1.  Долевая собственность, № 63-63-01/406/2010-797 от 28.12.2010, 468/19989			
3.  Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
не зарегистрировано			
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности		подпись	
МП			



Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
01.10.2020	№ 99/2020/351528196		
Кадастровый номер:		63:01:0637006:279	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда репнтного "Первый Репнтный"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 63-63-01/572/2013-342 от 24.07.2013, 34362/1998900
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид	Доверительное управление, 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 ПРОСВЗВЪ", ИНН: 7718218817
3. 3.2.1.	<p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтного "Первый Репнтный", зарегистрированные ФНС РФ России в реестре за №1448-94/199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;</p> <p>Изменения №9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-9;</p> <p>Изменения №3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-3;</p> <p>Изменения №15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-15;</p> <p>Изменения №5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-5;</p> <p>Изменения №2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-2;</p> <p>Изменения №1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94/199611-1;</p> <p>Изменения №12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94/199611-12;</p> <p>Изменения №14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-14;</p> <p>Изменения №11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-11;</p> <p>Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94/199611-10;</p> <p>Изменения №8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94/199611-8;</p> <p>Изменения №7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-7;</p> <p>Изменения №4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-4;</p> <p>Изменения №13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94/199611-13;</p> <p>Изменения №6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом репнтным "Первый Репнтный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94/199611-6</p>
1.3. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Воскресенский Сергей Модестович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 63-63-01/579/2014-585 от 04.09.2014, 9367/19989
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.4. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Мурзова Елена Васильевна
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. 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

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

Значение		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
01.10.2020 № 99/2020/351528196		63:01:0637006:279	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.5. Выделены инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5. Долевая собственность, №63-63/001-63/001/770/2015-8439/3 от 01.06.2015, 1511928/1998900		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление		
вид:	01.06.2015		
дата государственной регистрации:	63-63-01/314/2014-468		
номер государственной регистрации:	до 01.03.2025		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентам "Первый Рентный", ИНН: 6316130695		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор купли-продажи от 02.04.2015;		
3. 3.5.1.	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 16.03.2010г. №1756-94/199479;		
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №3 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 27.09.2011г.;		
	Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 28.09.2010г.;		
	Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Первобанк-Недвижимость" от 22.06.2010 г. №1756-94/199479-1		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.6. Тарасов Владимир Юрьевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.6. 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):	1.7. Открытое акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.7. 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):	1.8. Чернова Маргарита Семеновна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.8. 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		
5. Заявленные в суденом порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о выражении 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:	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:		
9. Сведения о возмещении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Принято заявление: Внесение в ЕПРП записи о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом 20.01.2016 09:26, запись №63/001/701/2016-617.		
10. Государственный регистратор	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		подпись	инициал, фамилия
		ФГИС ЕПРП	

МП

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 № 6545101Паспорт составлен по состоянию на « 14 » декабря

2009 года

Заместитель главного инженера

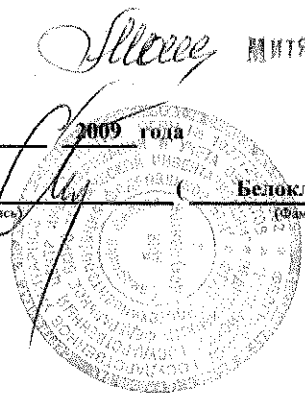
Митянина О. С.

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
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

## 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 **1 (подвальный этаж)** Процент готовности  
 (в т.ч. подземных)  
 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. Исчисление 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 Исчисление 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.)	в 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.	от автономных источников	калориферное, электрическое	печное	на твердом топливе	на газе, мазуте	на твердом топливе	на газе, мазуте															
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	Приращение	
						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				17	18
				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

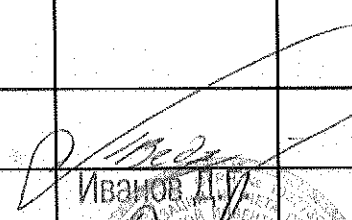
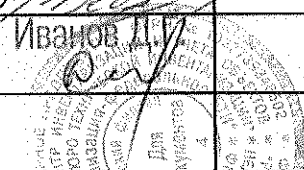
Назначение помещений	Количество	Площадь помещений, кв. м		Площадь помещений, кв. м							Самостоятельно пересоборудованная площадь, кв. м	Примечание
		Площадь помещений, кв. м		общая**	жилая	полусобная	основная	вспомогательная	общего пользования, кв. м	технического назначения, кв. м		
		с учетом прочей* (с коэффициентом)	кроме того прочая (без коэффициента)									
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					
Проверил	ИВАНОВ Д.У.				
Главный инженер					

63-0-1-22/4001/2012-3304

3304

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

(наименование органа кадастрового учета)

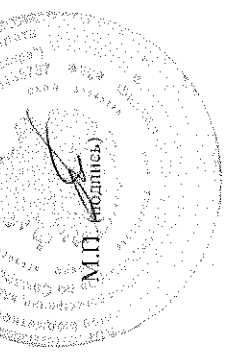
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

<b>1</b>	Кадастровый номер	63:01:0637006:249		<b>2</b>	Лист № 1	<b>3</b>	Всего листов: 3	
<b>Общие сведения</b>								
<b>4</b>	Предыдущие номера:	63:01:0637006:223						
<b>5</b>		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.07.2010						
<b>7</b>	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1, участок 10							
<b>8</b>	Категория земель:							
<b>8.1</b>	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	Земли запаса	Категория не установлена
<b>8.2</b>		весь						
<b>9</b>	Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства							
<b>10</b>	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
<b>11</b>	Площадь: 3522,07 +/- 21 кв. м	<b>12</b> Кадастровая стоимость (руб.): 8062053,45	<b>13</b> Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2289,01	<b>14</b>	Система координат: СК кадастрового района			
<b>Сведения о правах:</b>								
<b>15</b>		Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Денеб"		Вид права			Особые отметки
		Лашкин Александр Сергеевич	Общая долевая собственность		Размер доли: 335713/352207			
		Стерляхина Вера Николаевна	Общая долевая собственность		Размер доли: 8247/352207			
		Воскресенская Елена Сергеевна	Общая долевая собственность		Размер доли: 16494/352207			
<b>16</b>	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Прельдущий кадастровый номер 63:01:0637006:223 равнозначен кадастровому номеру 63:01:0637006:0223.							
<b>17</b>								
<b>18</b>	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	<b>18.1</b>	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					
		<b>18.2</b>	Номер участка, преобразованного в результате выдела:					
		<b>18.3</b>	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 63:01:0637006:223					

Теплова Г.И.  
(инициалы, фамилия)



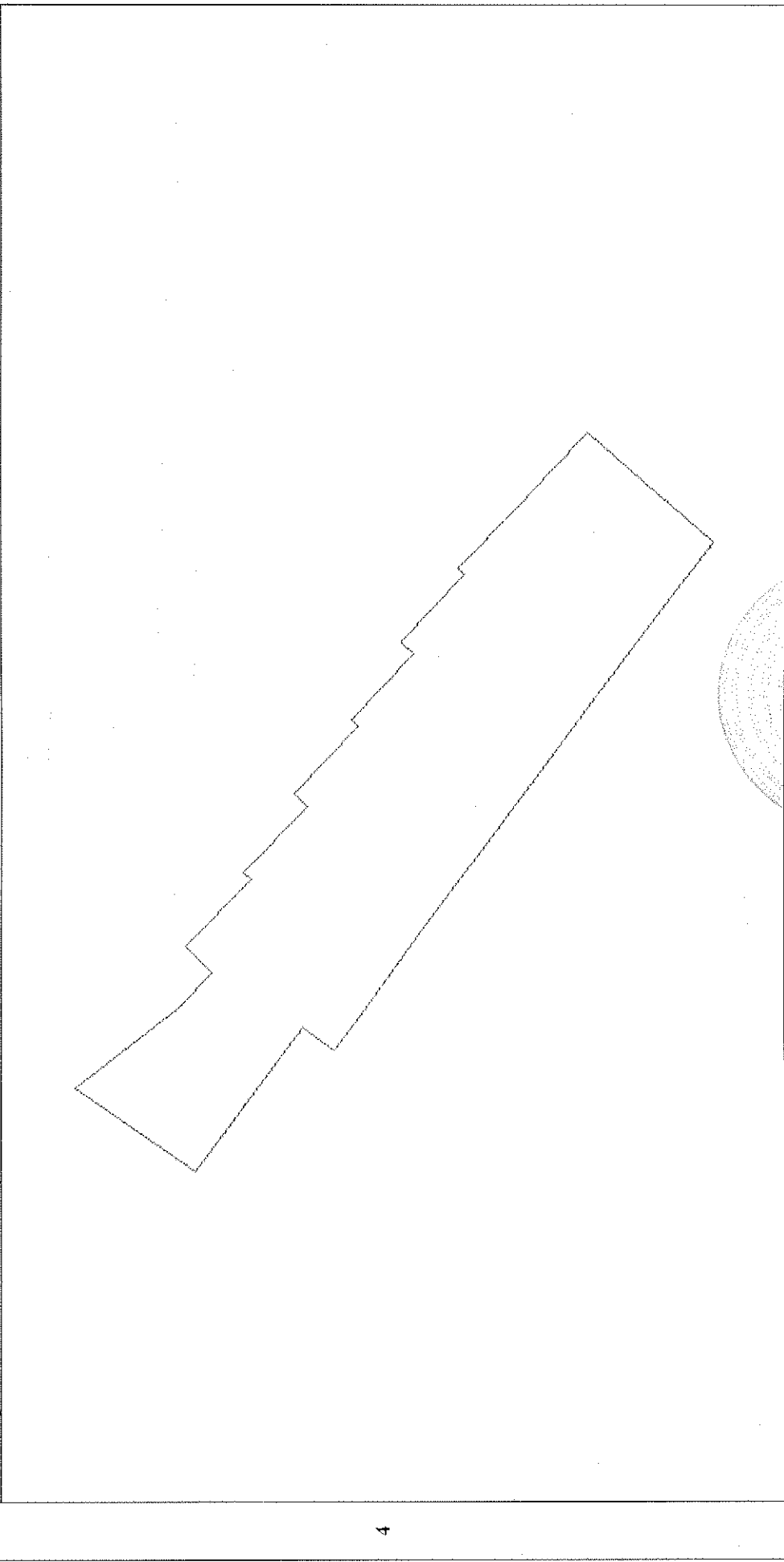
Инженер I категории  
отдела прикладной кадастровой деятельности

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.02.2012 № 63-00-102/12-26916

1	Кадастровый номер 63:01:0637006:249	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
---	-------------------------------------	---	----------	---	-----------------

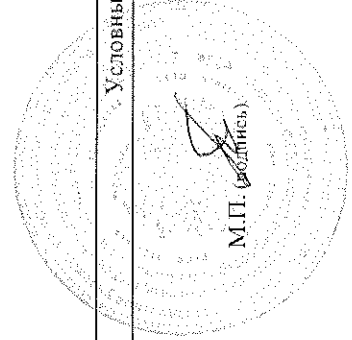
План (чертеж, схема) земельного участка



4

5	Масштаб 1:1000	Условные знаки: —
---	----------------	-------------------

Инженер I категории  
 отдела государственной регистрации документов



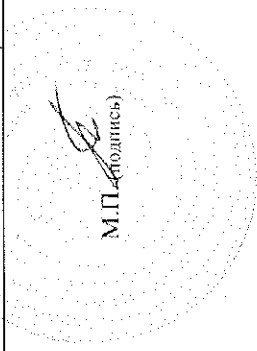
Теплова Г.И.  
 (инициалы, фамилия)

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)



М.П. (подпись)

Теплова Г.И.  
 (инициалы, фамилия)

Самара · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Машиноместа · Многоуровневый паркинг

В каталог

Следующее →

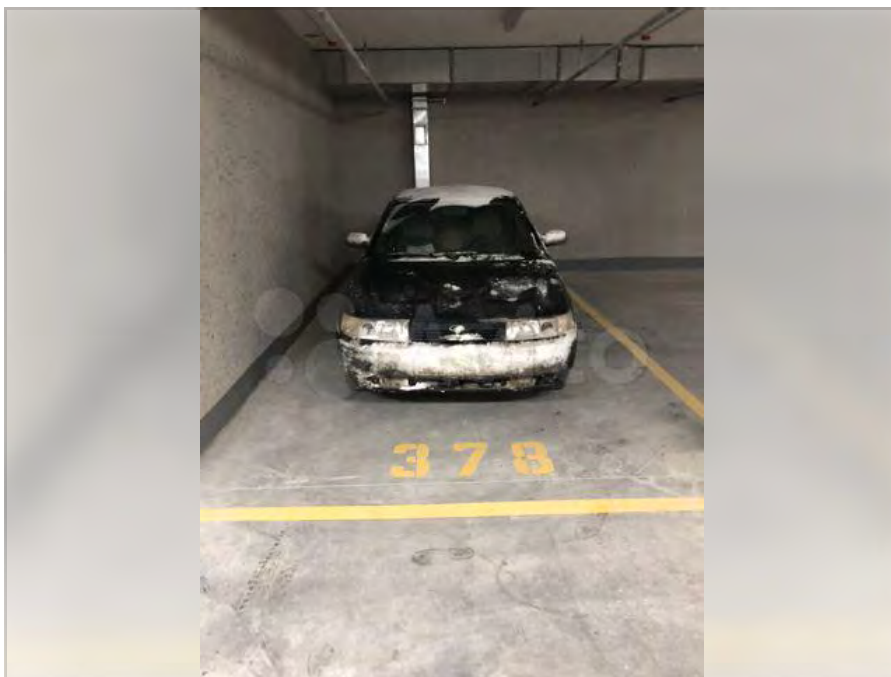
# Машиноместо, 19 м²

660 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

11 сентября в 11:00



8 927 755-99-03

Написать сообщение

Адилъ

Частное лицо

На Авито с августа 2011

Завершено 18 объявлений



Подписаться на продавца

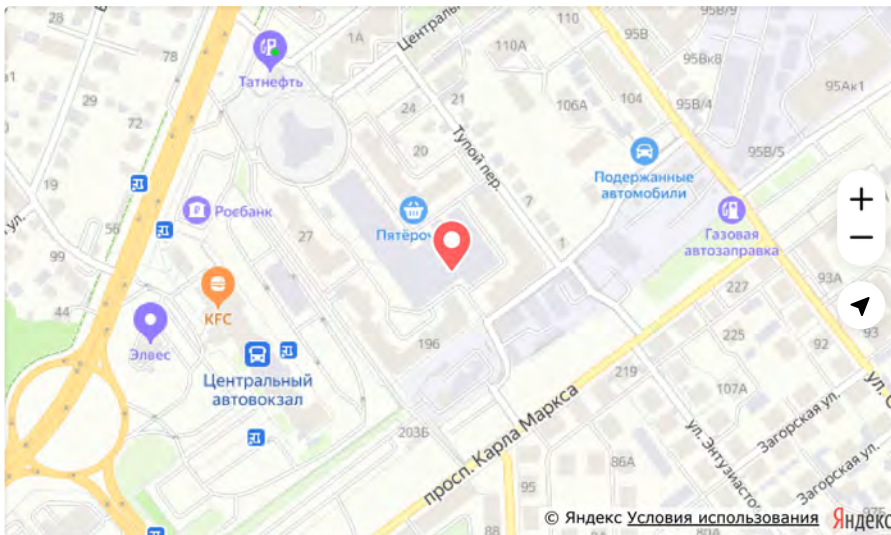
№ 1972564881, 825 (+4)

Площадь: 19 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Самарская область, Самара, пр-т Карла Маркса, 200А

- Спортивная, 1,9 км
- Гагаринская, 2,2 км
- Советская, 2,6 км

Скрыть карту ^



Сообщения

168



Место возле лифта к маркса 200 2 подъезд. Торг на месте



Пожаловаться



[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Сообщения

169



Самара · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Машиноместа · Многоуровневый паркинг

В каталог

Следующее →

# Машиноместо, 18 м²

500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 20 сентября в 07:00

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

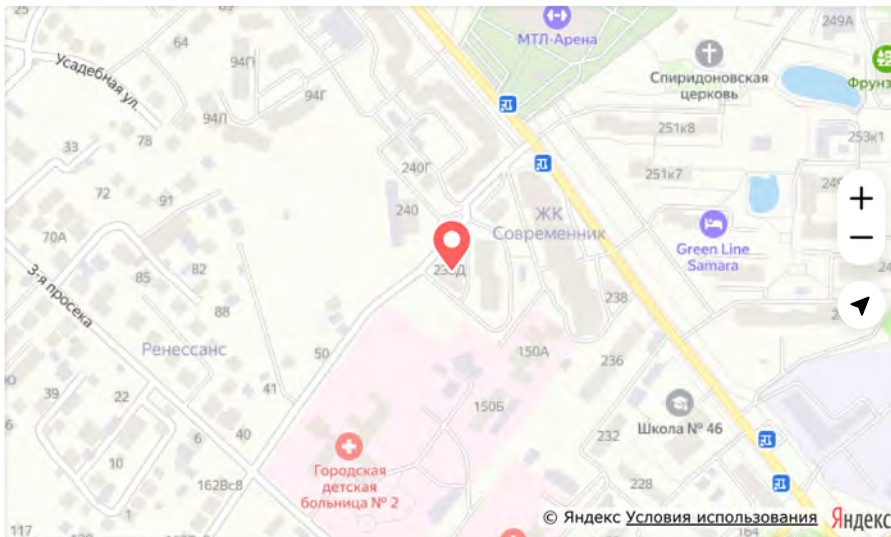
8 927 709-52-37

Написать сообщение

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

Российская, 3,5 км

Скрыть карту ^



Арина

Частное лицо  
На Авито с февраля 2013  
Завершено 27 объявлений



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 278384094, 2957 (+5)

продается паркинг на 1 этаже. охрана, электричество, отопление. Рядом продаю 2 машиноместо, очень удобно



Пожаловаться

## Похожие объявления



Машиноместо, 20 м²  
499 999 ₽  
Самара, Российская  
28 сентября 20:08



Машиноместо, 18 м²  
450 000 ₽  
Самара, Российская  
Вчера 09:00

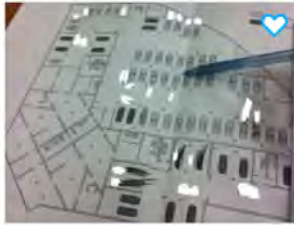


Машиноместо, 25 м²  
440 000 ₽  
Самара, р-н Октябрьский  
2 сентября 08:32

Сообщения 170



**Машиноместо, 14 м²**  
**500 000 ₽**  
Самара, Российская  
26 сентября 13:26



**Машиноместо**  
**500 000 ₽**  
Самара, р-н Октябрьский  
6 сентября 22:40



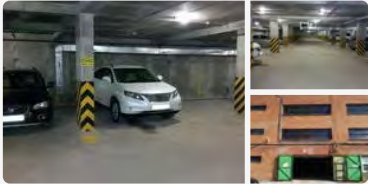
**Машиноместо**  
**500 000 ₽**  
Самара, Российская  
25 сентября 10:12

[Показать ещё объявления](#)

### Продавцы с объявлениями в этой категории



**Сергей Владимирович**  
Гаражи и машиноместа



[Подписаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#)



Сообщения

171



Самара · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

В каталог

Следующее →

# Машиноместо

500 000 ₽

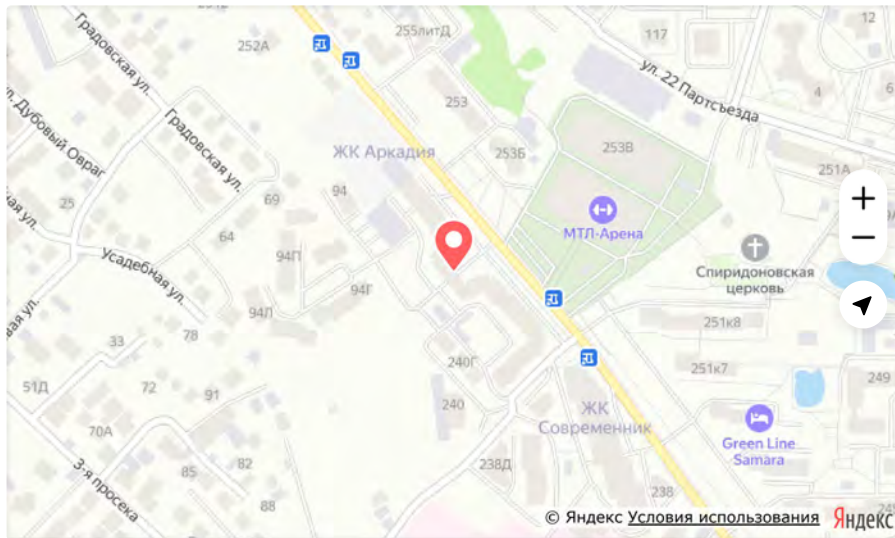
Добавить в избранное Добавить заметку 25 сентября в 10:12

Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Самарская область, Самара, ул. Советской Армии, 240Б

Российская, 3,6 км

Скрыть карту ^



8 927 603-28-58

Написать сообщение Отвечает в течение дня

оксана Частное лицо На Авито с марта 2011 Завершено 11 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1360319687, 938 (+6)



Магазин АВТОМАГ Широкий ассортимент продукции многих известных мировых брендов

Продаётся машиноместо в двухэтажном паркинге на верхнем уровне во дворе дома



Пожаловаться

## Похожие объявления



Машиноместо, 14 м² 500 000 ₽ Самара, Российская 26 сентября 13:26

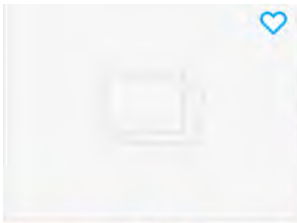


Машиноместо 500 000 ₽ Самара, р-н Октябрьский 6 сентября 22:40



Машиноместо, 17 м² 545 000 ₽ Самара, Российская 9 сентября 10:00

Сообщения 172



**Машиноместо, 16 м²**  
**550 000 ₹**  
Самара, Российская  
18 сентября 13:22

**Машиноместо, 18 м²**  
**380 000 ₹**  
Самара, Российская  
22 сентября 14:50

**Машиноместо, 20 м²**  
**380 000 ₹**  
Самара, р-н Октябрьский  
3 сентября 10:36

[Показать ещё объявления](#)

**Продавцы с объявлениями в этой категории**

**С** **Сергей Владимирович**  
Гаражи и машиноместа

[Подписаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Сообщения **173**

Самара · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Машиноместа · Многоуровневый паркинг

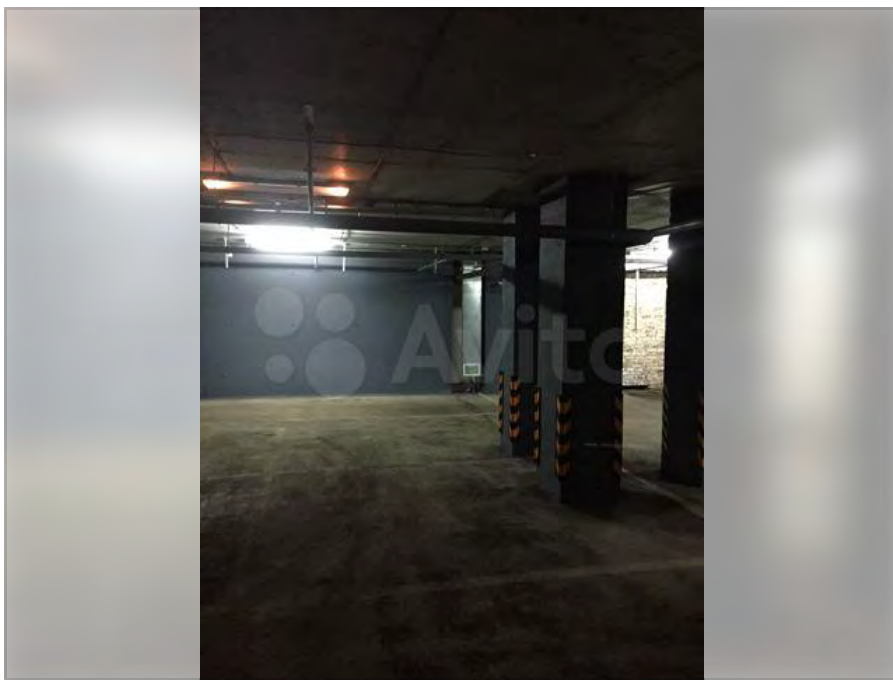
В каталог

Следующее →

# Машиноместо, 26 м²

550 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 11:19



8 927 733-99-11  
Написать сообщение

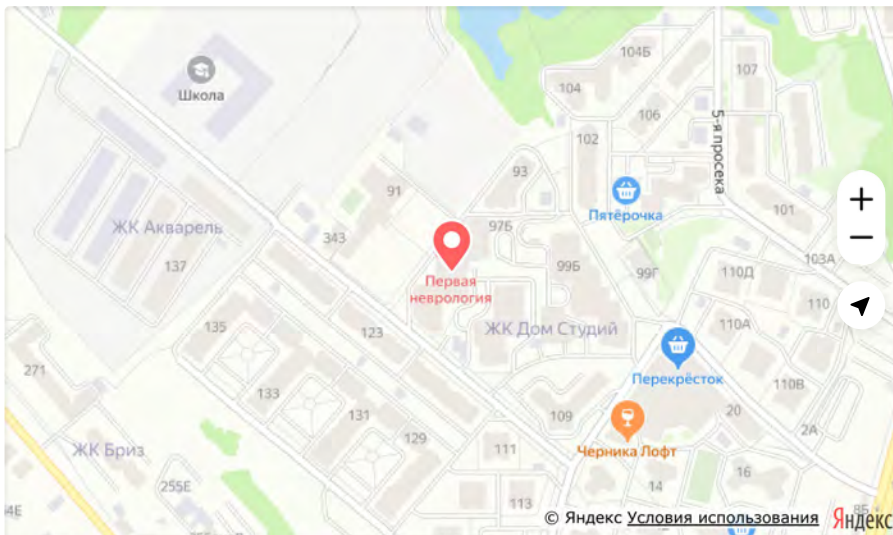
Алексей Sundukoff  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2017  
Завершено 4 объявления  
5 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

№ 1103198931, 5275 (+6)

Площадь: 26 м²; Тип машиноместа: многоуровневый паркинг; Охрана: да

Самарская область, Самара, 5-я просека, 95А  
р-н Октябрьский

Скрыть карту ^



Сообщения

174

Продаю паркинг на -2 этаже, сухое чистое место с охраной, рядом лифт, на -1 этаже есть автомойка, идеальное место для авто



Пожаловаться

### Похожие объявления



**Машиноместо, 15 м²**  
**550 000 ₹**  
Самара, р-н Промышленный  
22 сентября 21:57



**Машиноместо, 18 м²**  
**550 000 ₹**  
Самара, р-н Октябрьский  
Вчера 09:48



**Машиноместо, 18 м²**  
**570 000 ₹**  
Самара, Российская  
27 сентября 21:51



**Машиноместо, 18 м²**  
**600 000 ₹**  
Самара, Алабинская  
24 сентября 17:33



**Машиноместо, 18 м²**  
**500 000 ₹**  
Самара, Российская  
20 сентября 07:00



**Машиноместо, 18 м²**  
**450 000 ₹**  
Самара, Российская  
Вчера 09:00

Показать ещё объявления

### Продавцы с объявлениями в этой категории



**Сергей Владимирович**  
Гаражи и машиноместа



Подписаться



16+

С 8 октября в кино  
**ПОГРЕБАЛЬНЫЕ  
БАЯНЫ**

СМОТРЕТЬ ТРЕЙЛЕР





Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Гаражи и машиноместа ▾

Поиск по объявлениям

Самара ▾

Метро / Район ▾

Найти

Самара · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

В каталог

Следующее →



## УК "Альянс Менеджмент"

## Машиноместо, 18 м²

500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

25 сентября в 17:16

8 846 205-20-73

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

УК "Альянс Менеджмент"

Агентство



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена

№ 1778284652, 2947 (+5)

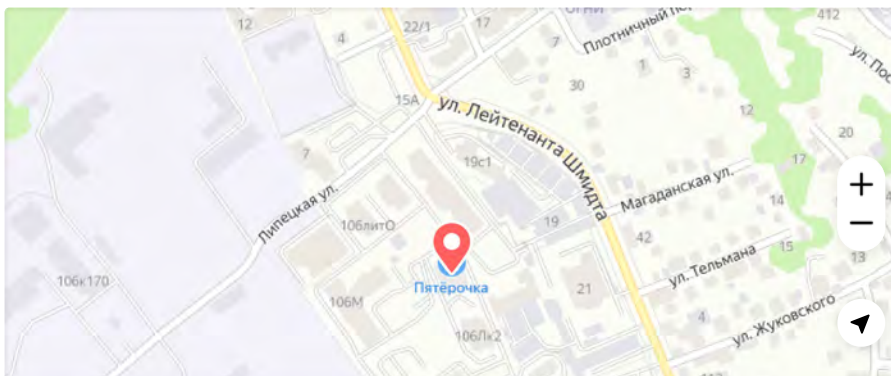


Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: нет

Самарская область, Самара, Ново-Садовая ул., 106Лк1

● Российская, 1,1 км ● Алабинская, 1,9 км ● Московская, 2 км

Скрыть карту ^



Сообщения

176



© Яндекс [Условия использования](#) **Яндекс**



Весенняя распродажа паркингов в ЖК "Бриг" от застройщика!

Только до 31 мая у вас есть уникальная возможность приобрести 3 машиноместа по цене одного.

Акция действует на машиноместа в домах по адресам: Ул. Ново-Садовая, 106М, 106Л, 106Н и 106О.

Торопитесь выбрать лучшее место для Вашей машины!



Пожаловаться



[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Сообщения

177



Самара · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

В каталог

Следующее →

# Машиноместо, 21 м²

600 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 29 сентября в 11:42



8 961 388-84-00

Написать сообщение

Александр  
Частное лицо  
На Авито с июня 2011  
Завершено 51 объявление



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1951405757, 476 (+6)

Площадь: 21 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

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

Российская, 3,5 км

Скрыть карту ^



Messages notification box with 178 messages

Продаю парковочное место под 4-5 секцией -2 уровень

Место большое и широкое

Возможна продажа вместе с кладовкой 4м которая находится ровно за местом



Пожаловаться

### Похожие объявления



**Машиноместо, 15 м²**  
**600 000 ₺**  
Самара, р-н Промышленный  
28 сентября 14:49



**Машиноместо, 16 м²**  
**600 000 ₺**  
Самара, р-н Кировский  
21 сентября 12:21



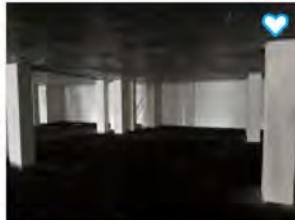
**Машиноместо, 18 м²**  
**600 000 ₺**  
Самара, р-н Кировский  
23 сентября 08:46



**Машиноместо, 19 м²**  
**600 000 ₺**  
Самара, Российская  
29 сентября 21:46



**Машиноместо, 15 м²**  
**580 000 ₺**  
Самара, Гагаринская  
29 сентября 23:20



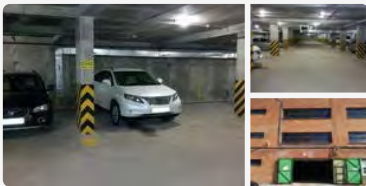
**Машиноместо, 15 м²**  
**550 000 ₺**  
Самара, Алабинская  
15 сентября 20:55

Показать ещё объявления

### Продавцы с объявлениями в этой категории



**Сергей Владимирович**  
Гаражи и машиноместа



Подписаться



Самара · Недвижимость · Гаражи и машиноместа · Купить · Машиноместа · Подземный паркинг

В каталог

Следующее →

# Машиноместо, 18 м²

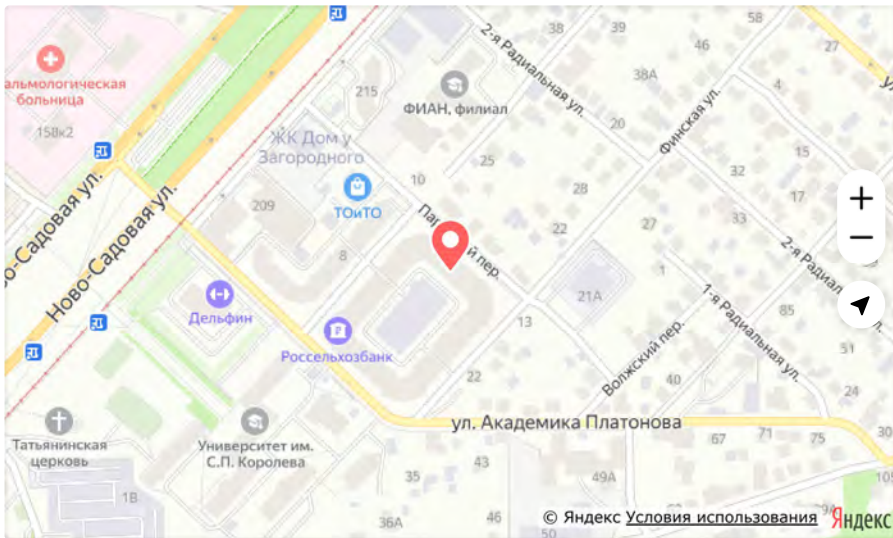
650 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 3 сентября в 19:36

Площадь: 18 м²; Тип машиноместа: подземный паркинг; Охрана: да

Самарская область, Самара, Парковый пер., 5

Российская, 2,2 км Московская, 2,5 км Гагаринская, 2,6 км Скрыть карту ^



8 927 603-30-35

Написать сообщение

Константин

Частное лицо

На Авито с января 2013



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 989012975, 8186 (+8)

Продам машиноместо пер. Парковый 7, нижний уровень, место в центре, стоимость 650 000-00 руб. торг



Пожаловаться

## Похожие объявления



Машиноместо, 18 м²  
700 000 ₽  
Самара, Российская  
17 сентября 11:41



Машиноместо, 20 м²  
700 000 ₽  
Самара, р-н Промышленный  
15 сентября 16:22



Машиноместо, 17 м²  
545 000 ₽  
Самара, Российская  
9 сентября 10:00

Сообщения

180



**Машиноместо, 18 м²**  
**750 000 ₺**  
Самара, Российская  
16 сентября 18:27

**Машиноместо, 14 м²**  
**500 000 ₺**  
Самара, Российская  
26 сентября 13:26

**Машиноместо**  
**500 000 ₺**  
Самара, р-н Октябрьский  
6 сентября 22:40

[Показать ещё объявления](#)

**Продавцы с объявлениями в этой категории**



**Сергей Владимирович**  
Гаражи и машиноместа



[Подписаться](#)



[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Сообщения

**181**



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