

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор  
  
В.Д. Филатов

Экз. № 1

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-106-14-0421

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599 расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110

по состоянию на 08 апреля 2021 г.  
дата составления отчета 08 апреля 2021 г..

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОКБС»

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

На основании договора №800-106-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительного соглашения №14 от 04 марта 2021 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599, расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 08 апреля 2021 г.. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 08 апреля 2021 г. без НДС округленно составляет:

**17 820 000,00 руб.**

**(Семнадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек)<sup>1</sup>**

В том числе:

| №п/п | Наименование      | Кадастровый номер  | Общая площадь, кв.м. | Адрес  | Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно |
|------|-------------------|--------------------|----------------------|--|---|
| 1    | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5598 | 316,40               | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | 8 865 500,00                                    |
| 2    | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5599 | 320,10               | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | 8 954 500,00                                    |

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.

<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);

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....</b>   | <b>13</b> |
| <b>4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<br/>ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>  | <b>15</b> |
| <b>4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя .....</b>   | <b>17</b> |
| 4.2.1 Заявление оценщика .....   | 17        |
| 4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил<br>трудовой договор .....   | 17        |
| 4.2.3 Сведения о независимости оценщика .....  | 18        |
| <b>5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>  | <b>19</b> |
| <b>6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>21</b> |
| <b>6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных<br/>    с указанием источников их получения .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки</b>   | <b>22</b> |
| <b>6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....</b>   | <b>24</b> |
| <b>6.4 Информация о местоположении объектов оценки .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>6.5 Фотографии объекта оценки .....</b>   | <b>37</b> |
| 6.5.1 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598.....  | 37        |
| 6.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599.....  | 43        |
| <b>7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>48</b> |
| <b>7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки .....</b>   | <b>48</b> |
| <b>7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....</b>   | <b>49</b> |
| <b>7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения .....</b>  | <b>49</b> |
| <b>8 АНАЛИЗ РЫНКА.....</b>   | <b>52</b> |
| <b>8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической<br/>    обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок<br/>    оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в<br/>    период, предшествующий дате оценки .....</b> | <b>52</b> |
| <b>8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних<br/>    факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но<br/>    влияющих на их стоимость .....</b>   | <b>61</b> |
| 8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки.....  | 61        |
| 8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки.....   | 62        |
| 8.2.3 Краткое описание г.Самара .....  | 62        |
| 8.2.4 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской<br>области и г.о. Самара за 2019-2020 гг. ....  | 67        |

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| 8.2.5       | Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2018 – 2020 гг. ....   | 75         |
| 8.2.6       | Основные события рынка торговой недвижимости г. Самара в 2016 - 2020 гг. ....  | 77         |
| 8.2.7       | Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара.....   | 81         |
| 8.2.8       | Общие сведения о рынке торговой недвижимости г. Самара.....  | 82         |
| 8.2.9       | Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара ..  | 84         |
| 8.2.10      | Сегмент аренды офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара.....  | 87         |
| 8.2.11      | Сегмент продажи офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара..... | 91         |
| 8.2.12      | Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара.....   | 96         |
| 8.2.13      | Основные тенденции рынка офисных площадей г. Самара.....   | 97         |
| 8.2.14      | Сегмент крупноформатных торговых объектов г. Самара.....   | 100        |
| 8.2.15      | Сегмент аренды торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара.....  | 104        |
| 8.2.16      | Сегмент продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара.....   | 108        |
| 8.2.17      | Анализ структуры спроса на рынке торговой недвижимости г. Самара .....   | 113        |
| 8.2.18      | Основные показатели рынка торговых площадей г. Самара.....   | 114        |
| 8.2.19      | Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....  | 117        |
| 8.2.20      | Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....                         | 117        |
| 8.2.21      | Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....                                  | 123        |
| 8.2.22      | Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....                                       | 126        |
| <b>9</b>    | <b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....</b>  | <b>127</b> |
| <b>10</b>   | <b>ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>  | <b>130</b> |
| <b>10.1</b> | <b>Подходы к оценке объектов недвижимости .....</b>  | <b>130</b> |
| 10.1.1      | Сравнительный подход.....  | 130        |
| 10.1.2      | Доходный подход.....   | 132        |
| 10.1.3      | Затратный подход .....   | 134        |
| <b>10.2</b> | <b>Выбор подходов и методов оценки объектов оценки .....</b>   | <b>135</b> |
| <b>11</b>   | <b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>   | <b>137</b> |
| <b>11.1</b> | <b>Методика расчета.....</b>   | <b>137</b> |
| <b>11.2</b> | <b>Выбор единиц сравнения .....</b>  | <b>138</b> |
| <b>11.3</b> | <b>Подбор объектов-аналогов.....</b>   | <b>138</b> |
| 11.3.1      | Объекты - аналоги.....   | 139        |
| <b>11.4</b> | <b>Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....</b>                                | <b>141</b> |
| <b>11.5</b> | <b>Определение стоимости объектов оценки .....</b>   | <b>146</b> |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 11.5.1    | Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598.....                                     | 147        |
| 11.5.2    | Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599.....                                     | 151        |
| 11.5.3    | Расчет стоимости объектов оценки.....   | 157        |
| <b>12</b> | <b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ..</b>   | <b>158</b> |
| 12.1      | Методика расчета.....   | 158        |
| 12.2      | Выбор единиц сравнения.....   | 159        |
| 12.3      | Подбор объектов-аналогов.....   | 159        |
| 12.3.1    | Объекты - аналоги.....  | 160        |
| 12.4      | Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....            | 162        |
| 12.5      | Определение стоимости объектов оценки.....  | 167        |
| 12.5.1    | Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598.....                                     | 168        |
| 12.5.2    | Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599.....                                     | 172        |
| 12.6      | Определение прогнозного периода и шага прогноза.....  | 177        |
| 12.7      | Прогнозирование рыночных арендных ставок.....   | 177        |
| 12.8      | Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.....      | 178        |
| 12.9      | Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения.....                         | 179        |
| 12.10     | Определение ставки капитализации.....   | 184        |
| 12.11     | Определение ставки дисконтирования.....   | 185        |
| 12.12     | Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом.....                                 | 186        |
| <b>13</b> | <b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>  | <b>188</b> |
| 13.1      | Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами..... | 188        |
| 13.2      | Результаты согласования.....  | 190        |
| <b>14</b> | <b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>191</b> |
| <b>15</b> | <b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>                                   | <b>193</b> |
| 15.1      | Перечень методической литературы.....   | 193        |
| 15.2      | Перечень источников внешней информации.....   | 194        |
| <b>16</b> | <b>ДОКУМЕНТАЦИЯ.....</b>  | <b>195</b> |

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

| № | Объект права      | Кадастровый номер  | Площадь (кв. м.) | Адрес  | Документ                                 |
|---|-------------------|--------------------|------------------|--|--|
| 1 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5598 | 316,40           | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113479 |
| 2 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5599 | 320,10           | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113483 |

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

|   |   |
|---|---|
| Дата оценки   | 08 апреля 2021 г.   |
| Основание проведения оценки   | Договор № №800-106-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №14 от 04 марта 2021 года.  |
| Вид определяемой стоимости  | Справедливая стоимость  |
| Вид оцениваемых прав на объекты оценки  | Общая долевая собственность   |
| Собственник объектов оценки   | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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.  |
| Наличие ограничений и обременений права   | Доверительное управление  |
| Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)               | Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда   |
| Ограничения по использованию отчета об оценке                                   | Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.  |
| Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами, без НДС, руб.     | <p>Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода.</p> <p><b>Сравнительный подход:</b><br/>         Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:5598<br/>         10 000 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)<br/>         Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:5599<br/>         10 100 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)</p> <p><b>Доходный подход:</b><br/>         Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:5598<br/>         7 731 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)<br/>         Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:5599<br/>         7 809 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)</p> |
| <b>Итоговая справедливая стоимость объектов оценки без НДС округленно, руб.</b> | <b>17 820 000,00 руб. (Семнадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек)</b>  |

Источник информации: Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №14 от 04 марта 2021 года, Отчет об оценке №800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г..



## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки**

| № | Объект права      | Кадастровый номер  | Площадь (кв. м.) | Адрес  | Документ                                 |
|---|-------------------|--------------------|------------------|--|--|
| 1 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5598 | 316,40           | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113479 |
| 2 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5599 | 320,10           | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113483 |

*Источник информации: Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №14 от 04 марта 2021 года*

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

|   |   |
|---|---|
| Основание проведения оценки   | Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №14 от 04 марта 2021 года.   |
| Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать                  | Объектами оценки являются: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599, расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110.  |
| Вид определяемой стоимости  | Справедливая стоимость  |
| Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права   | Право общей долевой собственности<br>Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление   |
| Собственник объектов оценки   | 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.  |
| Цель оценки   | Определение справедливой стоимости объектов оценки  |
| Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)                       | Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда   |
| Ограничения по использованию отчета об оценке   | Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.  |
| Дата оценки   | 08 апреля 2021 г.   |
| Период проведения оценки  | С 04 марта 2021 г. (дата заключения Задания на оценку) по 08 апреля 2021 г. (дата составления Отчета)   |
| Дата составления Отчета   | 08 апреля 2021 г.   |
| Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор | Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве.<br>Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.   |
| Допущения, на которых должна основываться оценка  | Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.</li> <li>В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.</li> <li>• В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.</li> <li>• В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».</li> <li>• В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.</li> <li>• При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие скрытых дефектов или фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.</li> <li>• При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов</li> <li>• Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.</li> <li>• Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить</li> </ul> |
|--|---|

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

|  |  |
|--|--|
|  | <p>к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.</li> </ul> <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд;</li> <li>Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора;</li> <li>Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки.</li> <li>Осмотр объекта оценки произведен.</li> </ul> |
| <p><b>Применяемые стандарты оценки</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";</li> <li>Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299;</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;</li> <li>Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (<a href="http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila">http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila</a>).</li> <li>Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.)</li> <li>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)</li> </ul>   |

Источник информации: Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №14 от 04 марта 2021 года

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

|          |  |
|----------|--|
| Заказчик | <p><b>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»</b><br/>       ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк», Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555.</p>   |
| Оценщик  | <p><b>Филатов Владимир Дмитриевич</b><br/> <b>Почтовый адрес Оценщика</b><br/>       Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126.<br/> <b>Номер контактного телефона Оценщика</b><br/>       +7 (499) 502-82-03<br/> <b>Адрес электронной почты Оценщика</b><br/> <a href="mailto:mail-site@okbs.ru">mail-site@okbs.ru</a><br/> <b>Местонахождение оценщика</b><br/>       офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5<br/> <b>Стаж</b><br/>       Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).<br/> <b>Сведения о членстве в СРОО</b><br/>       Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407)<br/>       Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26.<br/> <a href="http://www.sroarmo.ru">www.sroarmo.ru</a>, <a href="mailto:armo@sroarmo.ru">armo@sroarmo.ru</a><br/>       Дата вступления: 26.05.2008 г.<br/>       Реестровый номер: 1334<br/> <b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b><br/>       Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют<br/> <b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b><br/>       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.<br/> <b>Образование Оценщика</b> <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 им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</li> </ul> </p> |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  
 Глава 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ и исполнителе  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

|  |   |
|--|---|
|  | <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. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата продлен.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата продлен.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата продлен.</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. www.okbs.ru.</li> </ul> <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p> |
| <p><b>Степень участия<br/>Оценщика в оценке</b></p>  | <p>100% (полное участие)</p>  |
| <p><b>Исполнитель</b></p>  | <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» (ООО «ОКБС»)<br/>       Место нахождения: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5<br/>       1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.<br/>       ИНН/КПП 7701951014 / 770101001<br/>       р/с 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие»<br/>       г. Москва<br/>       Тел. (499) 502-82-03</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.</p>   |
| <p><b>Привлекаемые к<br/>проведению оценки и<br/>подготовке Отчета об<br/>оценке организации и<br/>специалисты</b></p> | <p>Не привлекались</p>  |

Источник информации: Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №14 от 04 марта 2021 года



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

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

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

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

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

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- 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;
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым



|                 |  |
|-----------------|--|
| Клиент:         | ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»»                |
| Отчет об оценке | 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.   |
| Глава 4         | ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ |
| Объект оценки   | Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599  |

объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ. В связи с этим вводится допущение о идентичности состояния оцениваемых объектов на дату оценки и дату осмотра.

- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

## 4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

### 4.2.1 Заявление оценщика

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

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

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


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

#### 4.2.3 Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик

  
/Филатов В.Д./

  
/Филатов В.Д./

08 апреля 2021 г.

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки». В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

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

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

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

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

### 3) Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

| № | Объект оценки     | Кадастровый номер  | Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком   |  |
|---|-------------------|--------------------|---|--|
| 1 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5598 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113479 |
| 2 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5599 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113483 |

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.*

## 6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

| № | Объект оценки     | Кадастровый номер  | Зарегистрированное право  | Правоудостоверяющие документы            | Существующие ограничения/ обременения                     |
|---|-------------------|--------------------|---|--|---|
| 1 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5598 | Общая долевая собственность 63-63/001-63/001/315/2016-6998/1<br>23.05.2016 18:28:40 | 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113479 | Доверительное управление 63-63/001-63/001/315/2016-6998/2 |
| 2 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5599 | Общая долевая собственность 63-63/001-63/001/315/2016-7004/4<br>23.05.2016 18:49:41 | 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113483 | Доверительное управление 63-63/001-63/001/315/2016-7004/5 |

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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.

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

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

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, 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,



|                 |   |
|-----------------|---|
| Клиент:         | ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»»               |
| Отчет об оценке | 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  |
| Глава 6         | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  |
| Объект оценки   | Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599 |

осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (№ 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

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

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

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

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

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

### 6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

| № | Объект права      | Кадастровый номер  | Площадь (кв. м.) | Адрес  | Описание  |
|---|-------------------|--------------------|------------------|--|---|
| 1 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5598 | 316,40           | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Нежилое помещение свободного назначения, Этаж №1 и 2. Этаж 1 - входная группа, Этаж 2 - нежилое помещение свободного назначения. Без отделки. |
| 2 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5599 | 320,10           | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Нежилое помещение свободного назначения, Этаж №1 и 2. Этаж 1 - входная группа, Этаж 2 - нежилое помещение свободного назначения. Без отделки. |

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



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

| № | Объект оценки     | Кадастровый номер  | Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб. | Статус объекта | Дата постановки на кадастровый учет |
|---|-------------------|--------------------|--|----------------|-------------------------------------|
| 1 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5598 | 12 627 321,50  | Ранее учтенный | 04.03.2016                          |
| 2 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5599 | 12 774 986,14  | Ранее учтенный | 04.03.2016                          |
|   |                   |                    | <b>25 402 307,64</b>   |                |                                     |

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pk5.rosreestr.ru/>

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

| Объект капитального строительства  |  |
|--|--|
| <a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">📧 Сформировать новый запрос</a> |  |
| Кадастровый номер:   | 63:01:0707001:5598   |
| Статус объекта:  | Учтенный   |
| Дата постановки на кадастровый учет:   | 04.03.2016   |
| Этаж:  | 1, 2   |
| Площадь ОКС'а:   | 316,4  |
| Единица измерения (код):   | Квадратный метр  |
| Кадастровая стоимость:   | 12627321,5   |
| Дата внесения стоимости:   | 04.03.2016   |
| Дата определения стоимости:  | 04.03.2016   |
| Адрес (местоположение):  | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 |
| (ОКС) Тип:   | Нежилое помещение  |
| Дата обновления информации:  | 06.06.2020   |
| Форма собственности:   | Частная  |
| <b>▼ Права и ограничения</b>   |  |
| Право  | Ограничение  |
| № 63-63/001-63/001/315/2016-6998/1 от 23.05.2016 (Общая долевая собственность)                 | № 63-63/001-63/001/315/2016-6998/2 от 23.05.2016 (Доверительное управление)          |

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/>

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

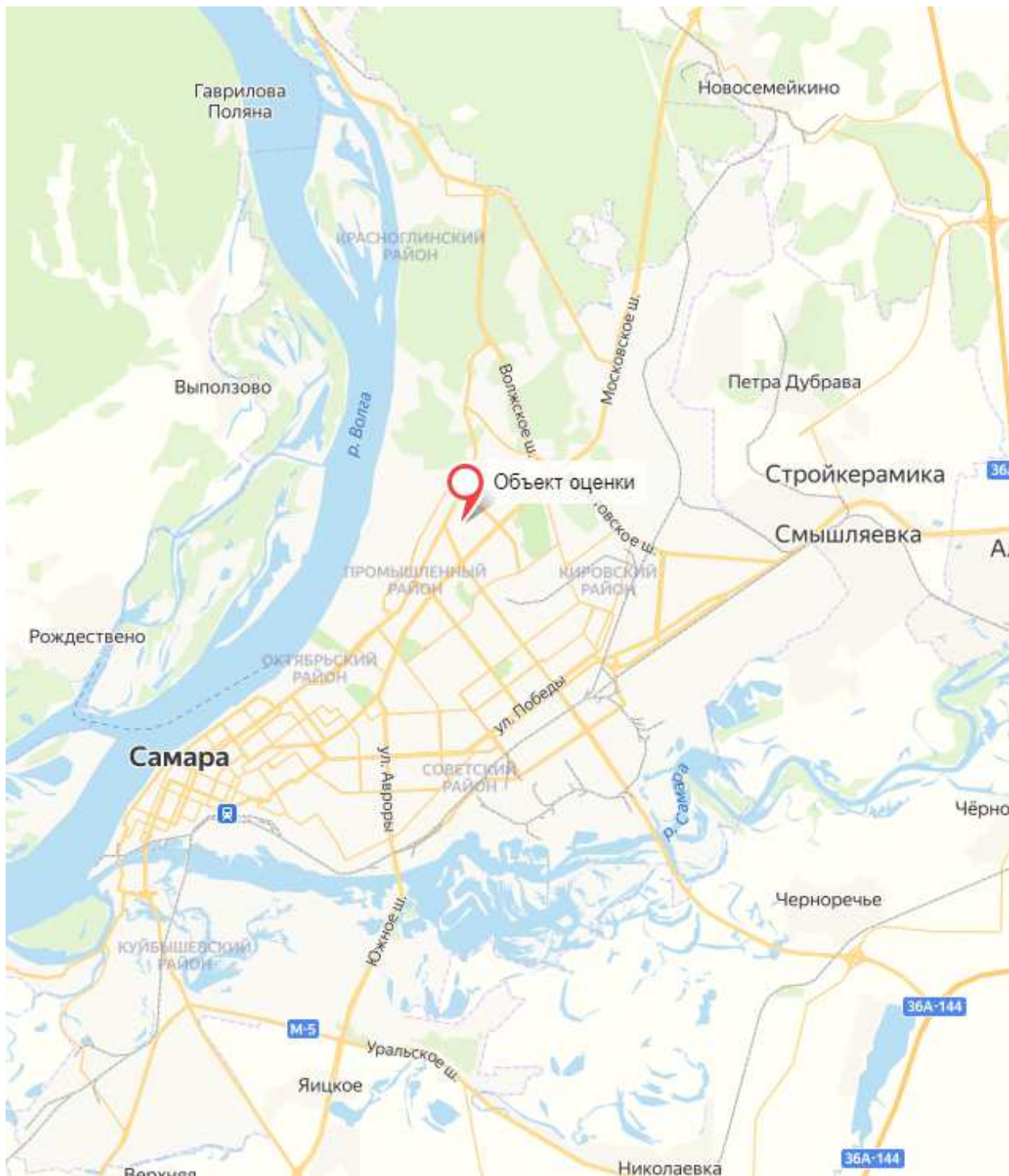
| Объект капитального строительства  |  |
|--|--|
| <a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a> |  |
| Кадастровый номер:   | 63:01:0707001:5599   |
| Статус объекта:  | Учтенный   |
| Дата постановки на кадастровый учет:   | 04.03.2016   |
| Этаж:  | 1, 2   |
| Площадь ОКС'а:   | 320,1  |
| Единица измерения (код):   | Квадратный метр  |
| Кадастровая стоимость:   | 12774986,14  |
| Дата внесения стоимости:   | 04.03.2016   |
| Дата определения стоимости:  | 04.03.2016   |
| Адрес (местоположение):  | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 |
| (ОКС) Тип:   | Нежилое помещение  |
| Дата обновления информации:  | 03.06.2020   |
| Форма собственности:   | Частная  |
| <b>▼ Права и ограничения</b>   |  |
| Право  | Ограничение  |
| № 63-63/001-63/001/315/2016-7004/4 от 23.05.2016 (Общая долевая собственность)                 | № 63-63/001-63/001/315/2016-7004/5 от 23.05.2016 (Доверительное управление)          |

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/>

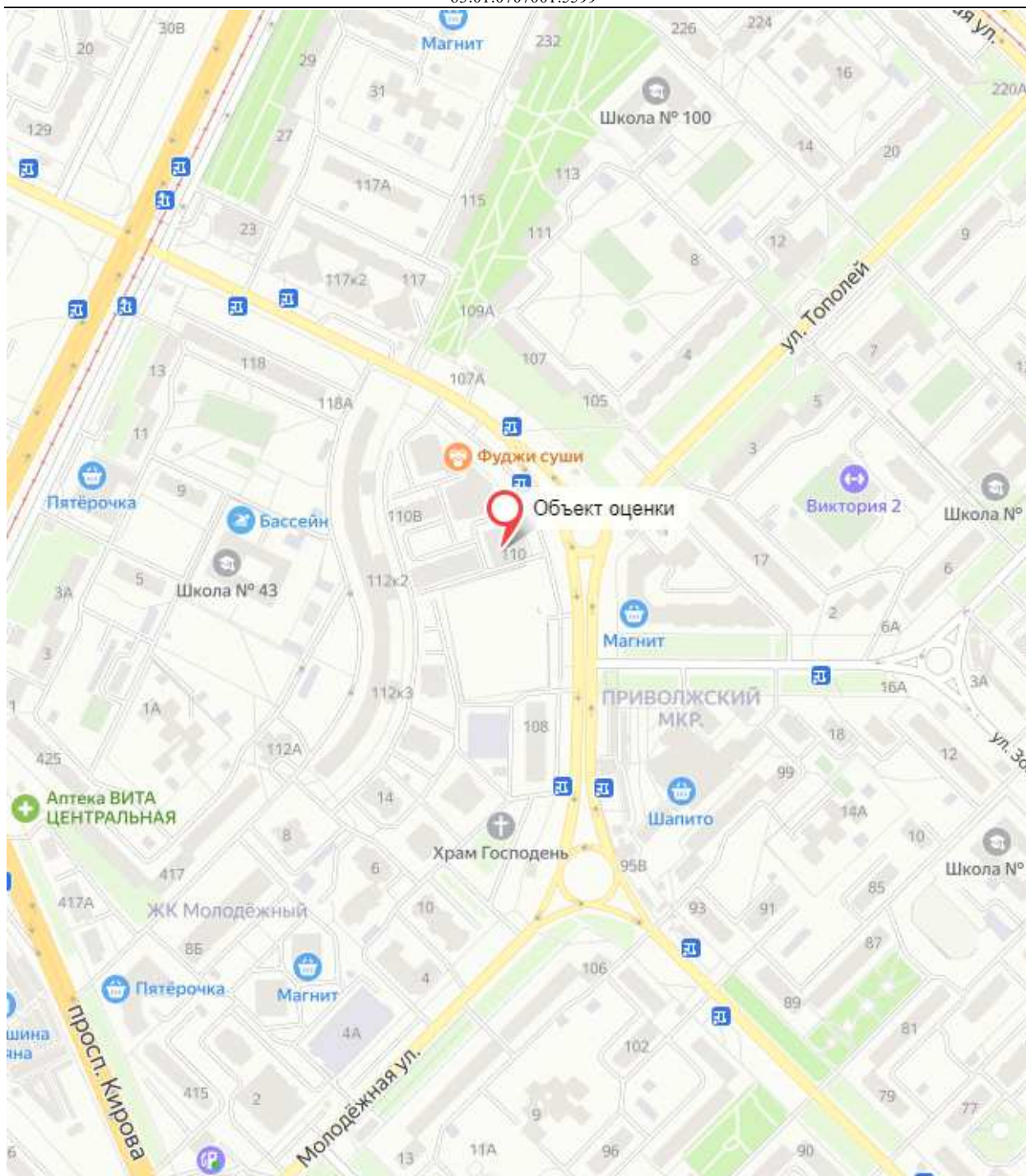
#### 6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110

| № | Объект права      | Кадастровый номер  | Площадь (кв. м.) | Адрес  | Описание  |
|---|-------------------|--------------------|------------------|--|---|
| 1 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5598 | 316,40           | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Нежилое помещение свободного назначения, Этаж №1 и 2. Этаж 1 - входная группа, Этаж 2 - нежилое помещение свободного назначения. Без отделки. |
| 2 | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5599 | 320,10           | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Нежилое помещение свободного назначения, Этаж №1 и 2. Этаж 1 - входная группа, Этаж 2 - нежилое помещение свободного назначения. Без отделки. |







## Краткая информация о г. Самара

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

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

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

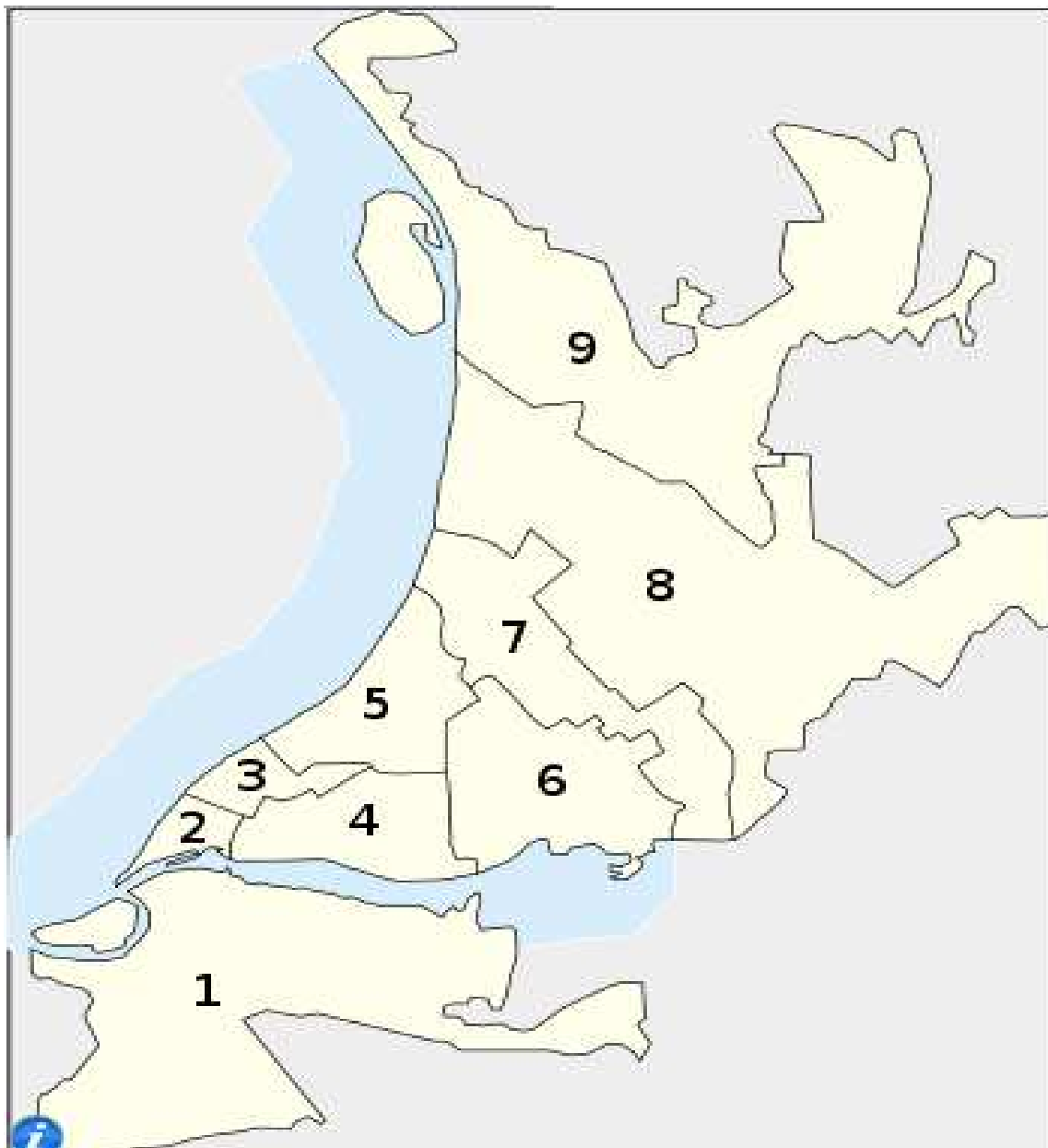
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних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

## Административное деление

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

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

**Административно-территориальное деление Самары**





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

Источник: <https://ru.wikipedia.org>,

**Промышленный район**, как административная территория города образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РФ №421 от 5 апреля 1978 года «Об образовании Промышленного района в г. Куйбышеве Куйбышевской области». Он расположен в северо-восточной части города и имеет протяженность 12,3 км с северо-запада на юго-восток и ширину 2,4 км. Площадь территории составляет 48,6 кв.км. С двух сторон район омывают воды двух рек – Волги и Самары. Промышленный – один из крупнейших районов города с численностью населения 276 581 человек (по состоянию на 01.01.2018 г.). По количеству постоянно проживающего населения Промышленный район занимает 2 место по Самарской области и 1 среди районов города.

По последним статистическим данным в районе проживает:

детей – 44 624 чел.,

трудоспособного населения – 154 903 чел.,

старше трудоспособного возраста – 77 054 чел.

Имидж района определяется в основном промышленным комплексом. На территории района действуют 13 крупных и средних промышленных предприятий. Промышленные предприятия района широко известны на европейском и российском рынке сбыта выпускаемой продукции.

На территории района развернута широкая сеть предприятий торговли и общественного питания. Здесь размещены 1607 объектов потребительского рынка, в их числе 22 торговых центра, крупнейшие из которых «Парк-Хаус» и «Империя-центр», 159 предприятий общественного питания и 471 предприятие бытового обслуживания.

Промышленный район богат не только промышленными предприятиями, здесь сформирована хорошо развитая социальная инфраструктура, представленная учреждениями образования, здравоохранения, социальной защиты, культуры и спорта.

В районе 30 школ, 1 гимназия, 1 лицей «Технический», 36 детских садов, 10 учреждений дополнительного образования.

В сфере медицинского обслуживания и охраны здоровья жителей района действуют лечебные учреждения:

4 поликлиники: государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская поликлиника №6 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская поликлиника № 1 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская клиническая поликлиника №15 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская консультативно-диагностическая поликлиника №14» ;

4 больницы: государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская клиническая больница № 8», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская медико-санитарная часть № 2 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская больница № 5», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская клиническая больница № 2 имени Н.А.Семашко»;

3 стоматологические поликлиники: государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская стоматологическая поликлиника № 2 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская стоматологическая поликлиника № 6», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская детская стоматологическая поликлиника № 4 Промышленного района»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарская психиатрическая больница»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной клинический онкологический диспансер»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной клинический госпиталь для ветеранов войн»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной центр по профилактике и борьбе со СПИД и инфекционными заболеваниями»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной клинический противотуберкулезный диспансер им.Н.В.Постникова»;

- негосударственное учреждение здравоохранения «Дорожная клиническая больница на ст.Самара ОАО «РЖД».

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной клинический кардиологический диспансер»

Санатории:

-государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной детский санаторий «Юность»,

- ОАО «Санаторий им. В.П. Чкалова»,

- Филиал «Санаторий «Волга» ФГКУ «Санаторно-курортный комплекс «Приволжский» Министерства обороны Российской Федерации.

На территории района располагаются социальные учреждения:

ЧОУ школа «Эврика», ГБОУ «Санаторная школа-интернат №9 г.о.Самара», государственное бюджетное общеобразовательное учреждение Самарской области «Школа-интернат № 115 для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья городского округа Самара», Государственное бюджетное образовательное учреждение общеобразовательная школа-интернат среднего (полного) общего образования с

углубленным изучением отдельных предметов "Самарский областной лицей-интернат", Государственное бюджетное учреждение Самарской области «Самарский пансионат для детей-инвалидов (детский дом-интернат для умственно отсталых детей)», Государственное казенное учреждение Самарской области «Реабилитационный центр для детей и подростков с ограниченными возможностями «Журавушка», Государственное казенное учреждение Самарской области «Комплексный центр социального обслуживания населения «Ровесник», Самарский пансионат ветеранов труда и инвалидов.

Насыщена культурная и спортивная жизнь района. К услугам жителей: 7 детских библиотек-филиалов МБУК г.о. Самара «Централизованная система детских библиотек», 6 массовых библиотек – филиалов МБУК г.о. Самара «Самарская муниципальная информационно-библиотечная система», 5 детских музыкальных школ, 2 детские художественные школы, Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Самары Дом культуры «Победа» и ГКУ Самарской области «Дом дружбы народов»

На территории района действуют:

Спортивные центры и комплексы: Муниципальное автономное учреждение городского округа Самара «Спортивно – оздоровительный туристический центр «Олимп», Спортивно-семейный комплекс Виктория 1, Спортивный семейный клуб «Виктория-2», Муниципальное бюджетное образовательное учреждение физической культуры и спорта дополнительного образования детей - Городской Центр спорта для детей и юношества "Ладья", Государственное учреждение «Школа высшего спортивного мастерства №5», спортивный комплекс «Орбита», спортивный комплекс "Маяк", Универсальный спортивный комплекс («Стара – Загора») филиала Федерального автономного учреждения Министерства Обороны Российской Федерации Центрального спортивного клуба армии, Муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования городского округа Самара "Специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва № 11, Муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования городского округа Самара «Специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва № 12», ООО Поволжский региональный центр (Дворец спорта)

Самарская городская молодежно-детская спортивно-этнографическая общественная организация «Спутник», СК «Восход» (в настоящее время не функционирует);

Жемчужиной Промышленного района, без сомнения, являются парки и скверы. Каждое из этих мест отдыха имеет свое лицо, свои особенности. Зеленые зоны района всегда привлекали внимание жителей и общественности города.

Парк им. Юрия Гагарина (открыт 09.07.1976г.) – это детский парк. Его инфраструктура удачно сочетает в себе несколько секторов: игровой, зеленый, спортивный, что позволяет совместить спокойный и активный виды досуга горожан различных возрастов.

Парк «Воронежские озера» - это комплекс природных озер, расположенных в жилом микрорайоне. Уникальная возможность отдохнуть в тени деревьев, у воды, рядом с многолюдной ул. Стара-Загора.

Парк «Молодежный» - открыт в 1976г., переименован в 1994 г., активно обновляется в настоящее время.

Старейшие скверы «Родина», «Калинина» и «Детский» остаются неотъемлемой частью истории и отличительными знаками Промышленного района. На ул. Стара-Загора расположен сквер Российско-болгарской дружбы и площадь имени Почетного гражданина г. Самары А.А. Росовского.

Район имеет хорошо развитую социальную инфраструктуру, представленную учреждениями образования, здравоохранения, социальной защиты, культуры и спорта.

Главной целью развития района является повышение качества жизни населения, создание благоприятного социального климата и качественной среды проживания. Для реализации этой цели строятся жилые дома, спортивные и торговые комплексы, реставрируются фасады зданий, развиваются парковые зоны, обустраиваются детские площадки.

С каждым годом район развивается и становится все более привлекательным для работы и отдыха горожан.

*Источник:* [https://www.samadm.ru/authority/promyshlenniy\\_district/the-history-of-the-area-promysh/](https://www.samadm.ru/authority/promyshlenniy_district/the-history-of-the-area-promysh/)

## 6.5 Фотографии объекта оценки

### 6.5.1 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»»

Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»»

Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599







Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»»

Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599



### 6.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»»

Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.

Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599











## 7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

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

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)

## 7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

## 7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

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

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

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

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> |
| <i>Собственник:</i>                    | физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности   |
| <i>Срок экономической жизни актива</i> | Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив  |
| <i>Срок экспозиции объекта оценки</i>  | рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.  |
| <i>Ставка дисконтирования</i>          | Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам   |
| <i>Стоимость</i>                       | наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"  |
| <i>Стоимость объекта оценки:</i>       | расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости  |
| <i>Цель оценки:</i>                    | определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки  |
| <i>Цена:</i>                           | это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки  |

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



## 8 АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития, ВВП в реальном выражении в январе снизился на 2,4% по сравнению с январем 2020 года. Напомним, снижение ВВП по итогам 2020 года составило 3,1%. Данные показывают, что темпы снижения экономики замедляются. Возможное объяснение этому – восстанавливающийся спрос. Так, ведомство отметило, что поддержку ВВП страны в начале года оказало восстановление потребительской активности.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

В первую очередь, обратимся к производственным показателям. По данным Росстата, в январе 2021 года промышленное производство снизилось на 2,5% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 2,1% в декабре прошлого года по уточненным данным. При этом с исключением сезонного и календарного факторов снижение промпроизводства составило 3,8%.





Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что падение в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** на 7,5% в декабре прошлого года замедлилось до 7,1% в январе. Сегмент **«Обрабатывающие производства»** после роста на 7,9% в декабре перешел к снижению на 1%. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** рост выпуска, наоборот, ускорился до 7,3% после 5,6% в декабре 2020 года. В свою очередь, рост в сегменте **«Водоснабжение»** ускорился до 10,7% после увеличения на 6,5% в декабре прошлого года.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

| Период / сегмент | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Октябрь'20       | -9,2                       | -3,9                        | -3,5                      | +3,0          |
| Ноябрь'20        | -7,5                       | +2,9                        | -2,8                      | +4,7          |
| Декабрь'20       | -7,5                       | +7,9                        | +5,6                      | +6,5          |
| 2020 год         | -6,9                       | +0,6                        | -2,4                      | +4,7          |
| Январь'21        | -7,1                       | -1,0                        | +7,3                      | +10,7         |

Таким образом, переход к спаду в **«Обрабатывающих производствах»** в январе во многом обусловил отрицательную динамику общего индекса промышленного производства. При этом значительное ускорение в сегментах **«Электроэнергия, газ и пар»** и **«Водоснабжение»** не смогло компенсировать снижение в обрабатывающей промышленности и добывающих отраслях. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

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

| Вид продукции                                       | Январь 2021 | Январь 2021 /<br>Январь 2020 | Январь 2021 /<br>Декабрь 2020 |
|---|-------------|------------------------------|-------------------------------|
| Добыча угля, млн тонн                               | 34,4        | +3,5%                        | -5,4%                         |
| Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн   | 43,2        | -9,8%                        | +1,8%                         |
| Природный газ, млрд м3                              | 60,3        | +5,7%                        | +3,3%                         |
| Мясо скота, тыс. тонн                               | 233         | +3,4%                        | -14,9%                        |
| Мясо домашней птицы, тыс. тонн                      | 369         | -7,1%                        | -5,5%                         |
| Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн                   | 292         | -13,7%                       | -12,3%                        |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук             | 12,8        | +15,3%                       | -0,6%                         |
| Кирпич керамический, млн усл. ед.                   | 366         | -7,6%                        | -12,6%                        |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 1,3         | -9,2%                        | -29,6%                        |
| Цемент, млн тонн                                    | 2,3         | -5,7%                        | -29,2%                        |
| Бетон товарный, млн м3                              | 1,5         | -5,6%                        | -39,3%                        |
| Прокат готовый, млн тонн                            | 5,7         | +4,9%                        | +2,1%                         |
| Трубы стальные, млн тонн                            | 0,8         | -13,4%                       | -15,4%                        |
| Автомобили легковые, тыс. штук                      | 94,3        | +0,2%                        | -26,7%                        |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук       | 5,6         | +50,1%                       | -70,2%                        |

В добывающем сегменте отметим увеличение объемов добычи угля и природного газа (на 3,5% и 5,7% соответственно) при одновременном сокращении добычи нефти (-9,8%) на фоне действия договора ОПЕК+ об ограничении добычи. В продовольственном сегменте динамика выпуска разнонаправленная: так, производство мяса скота в январе выросло на 3,4%, при этом выпуск мяса птицы сократился на 7,1%, а выпуск рыбы - снизился на 13,7%. Динамика производства стройматериалов в январе была отрицательной, а темпы снижения варьировались от 6% до 9%. Наиболее сильное сокращение показали объемы выпуска блоков и других сборных строительных изделий (-9,2%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Так, производство стальных труб сократилось на 13,4%, а готового проката – выросло на 4,9%. При этом производство легковых автомобилей в январе практически не изменилось по сравнению с соответствующим периодом 2020 года, а выпуск грузовых автотранспортных средств взлетел на 50,1%. Следует отметить, что, по сообщению Интерфакса, это рекордные темпы роста для данной позиции за последние 10 лет.

Переходя к финансовым результатам российских компаний, отметим, что в феврале Росстат не публиковал традиционных данных о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора). Публикация данных о сальдированном финансовом результате российских компаний по итогам 2020 года состоялась уже в первой декаде марта. Тем не менее, Банк России в отчетном периоде предоставил данные о прибыли банковского сектора по итогам января 2021 года.

Банковский сектор после прибыли в 159 млрд руб. в декабре прошлого года в январе 2021 года заработал 205 млрд руб. на фоне положительной валютной переоценки вследствие

ослабления рубля. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 86,7 млрд руб. В январе 2020 года прибыль сектора составила 223 млрд руб.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов увеличился на 1,4%, составив 105,3 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1,7 трлн руб. (+4,6%) до 38,3 трлн руб. При этом **кредитный портфель физических лиц** увеличился на 484 млрд руб. (+2,4%) до 20,5 трлн руб. По состоянию на 1 февраля 2021 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых организаций) составил 58,8 трлн руб. (+3,8%).

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале 2021 года недельный рост цен держался на уровне 0,2%. По итогам месяца цены увеличились на 0,78%. С начала текущего года инфляция составила 1,46%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 5,67% после 5,19% на 1 февраля.

### Динамика инфляции по месяцам в 2019-2021 гг.

| Месяц   | 2019  | 2020 |
|---------|-------|------|
| Октябрь | -0,2% | 0,4% |
| Ноябрь  | 0,3%  | 0,7% |
| Декабрь | 0,4%  | 0,8% |
|         | 2020  | 2021 |
| Январь  | 0,4%  | 0,7% |
| Февраль | 0,3%  | 0,8% |

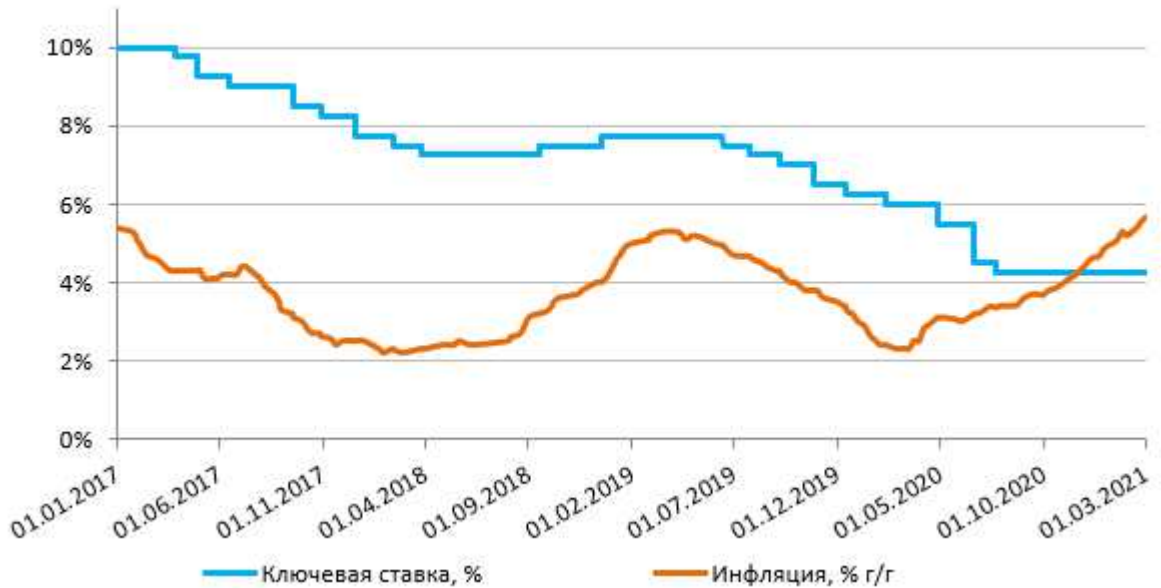
Динамика обменного курса рубля – это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В феврале текущего года среднее значение курса доллара изменилось незначительно (74,3 руб. после 74,2 руб. за доллар в январе). Однако на фоне роста цен на нефть более чем на 18% за месяц, к концу февраля курс доллара снизился до 74,4 руб. с 76,3 на начало месяца.

### Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

| Месяц      | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Ноябрь'20  | 79,3                 | 75,9                | 76,8               |
| Декабрь'20 | 75,9                 | 73,9                | 74,2               |
| Январь'21  | 73,9                 | 76,3                | 74,4               |
| Февраль'21 | 76,3                 | 74,4                | 74,3               |

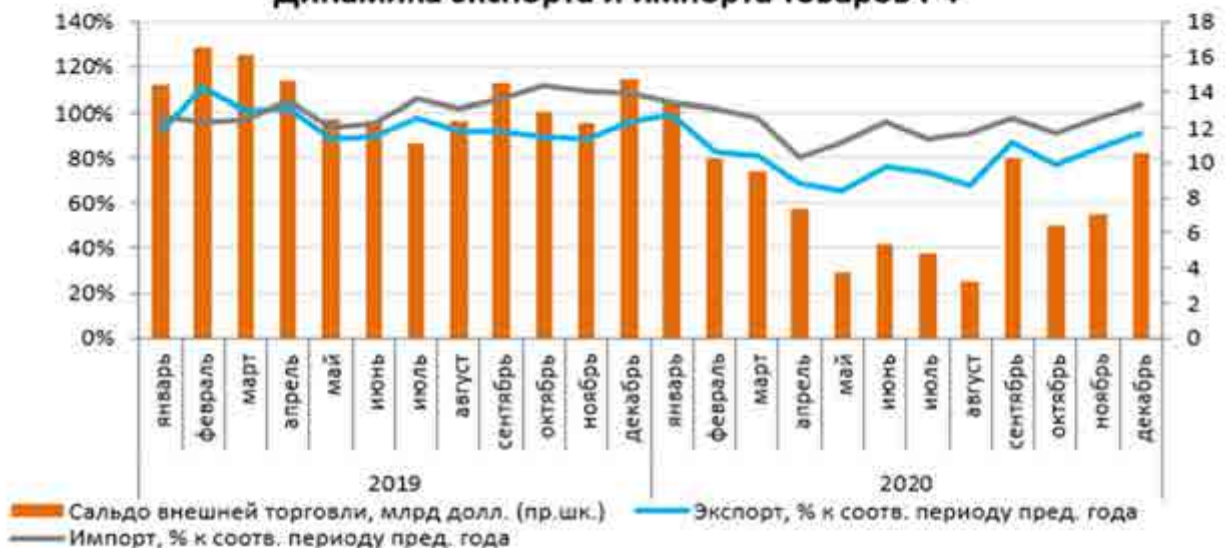
Стоит отметить, что 12 февраля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была сохранена на уровне 4,25%. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что темп роста потребительских цен продолжает оставаться на повышенном уровне, а восстановление спроса происходит быстрее и носит более устойчивый характер, чем ожидалось ранее. Кроме того, сохраняются ограничения со стороны предложения, что продолжает оказывать повышательное давление на цены. Инфляционные ожидания, по оценке ЦБ, также остаются на повышенном уровне. На фоне этих условий, по прогнозу регулятора, в феврале-марте годовая инфляция достигнет своего максимума и в дальнейшем будет снижаться, а по итогам года окажется в диапазоне 3,7-4,2%. Наш текущий прогноз по инфляции на 2021 год составляет 3,9%. При этом уже 19 марта, на следующем Совете директоров ЦБ, регулятор повысил ставку на 0,25 б.п. до 4,5%.

**Динамика ключевой ставки и инфляции, %**



Помимо решений в области денежно-кредитной политики, существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам 2020 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил 331,7 млрд долл. (-20,8%). В то же время товарный импорт составил 239,7 млрд долл., сократившись на 5,7% к 2019 году. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 92 млрд долл. (-44%).

**Динамика экспорта и импорта товаров РФ**





Как можно видеть, после достижения в первом квартале 2020 года экспортом и импортом товаров максимальных темпов снижения на годовом окне, в дальнейшем наблюдалось их постепенное восстановление. Ускоренное снижение экспорта над импортом в 2020 году обусловило повышенное давление на сальдо внешней торговли в мае-августе прошедшего года (в этот период оно находилось на уровне 3-5 млрд долл.), и только в сентябре положительное сальдо внешней торговли составило 10 млрд долл., что оказалось максимальным уровнем с января 2020 года. Затем, в октябре-ноябре последовало очередное снижение сальдо внешней торговли (до 6-7 млрд долл.), обусловленное ускоренным сокращением экспорта над импортом товаров, а в декабре величина сальдо внешней торговли вернулась к 10 млрд долл. (уровень февраля 2020 года). В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров по итогам прошедшего года.

#### Экспорт и импорт важнейших товаров в 2020 г.

| Показатель  | Млрд долл.   |                |
|---|--------------|----------------|
|   | США          | 2020 / 2019, % |
| <b>Экспорт, в т. ч.</b>                             | <b>331,7</b> | <b>-20,8</b>   |
| Топливо-энергетические товары                       | 167,0        | -36,6          |
| <b>Металлы и изделия из них, в т. ч.</b>            | <b>34,9</b>  | <b>-7,2</b>    |
| черные металлы                                      | 19,4         | -11,5          |
| цветные металлы                                     | 14,4         | +0,8           |
| Машины, оборудование и транспортные средства        | 25,1         | -10,1          |
| <b>Продукция химической промышленности, в т. ч.</b> | <b>23,9</b>  | <b>-11,9</b>   |
| калийные удобрения                                  | 1,8          | -24,0          |
| азотные удобрения                                   | 2,5          | -14,2          |
| Продовольственные товары и с/х сырье                | 29,6         | +19,2          |
| <b>Импорт, в т. ч.</b>                              | <b>239,7</b> | <b>-5,7</b>    |
| Машины, оборудование, транспортные средства         | 110,2        | -2,2           |
| Продовольственные товары и с/х сырье                | 29,7         | -0,9           |
| Продукция химической промышленности                 | 42,4         | -11,4          |

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров оказалась преимущественно отрицательной за исключением отдельных позиций, в то время как объемы импорта представленных ключевых позиций сократились по итогам года без исключений. Наиболее сильное снижение экспорта по итогам года показали **топливно-энергетические товары** (-36,6%) на фоне снижения среднегодовых цен на нефть и ограничения добычи в рамках договора ОПЕК+. Вывоз **металлов и изделий из них** сократился на 7,2%. На фоне сокращения общего экспорта продукции химической промышленности (-11,9%), экспорт **калийных** и **азотных удобрений** сократились на 24% и 14,2% соответственно. Из всех показателей выделяется экспорт **продовольственных товаров и с/х сырья** (+19,2%), вероятно, на фоне роста мировых цен на продовольствие. Что касается импорта, то здесь наиболее сильное снижение показал ввоз **продукции химической промышленности** (-11,4%), в то время как импорт **машин и оборудования**, а также **продовольственных товаров** изменился незначительно (минус 2,2% и 0,9% соответственно).

Продолжение сокращения товарного экспорта привело, в частности, к падению положительного сальдо платежного баланса в начале 2021 года. Этот и другие ключевые



агрегаты платежного баланса по итогам января были опубликованы в первой половине февраля. Они представлены в следующей таблице:

| Показатель   | Январь 2020    | Январь 2021    | Изменение |
|--|----------------|----------------|-----------|
| Сальдо счета текущих операций, млрд долл.          | 10,6           | 6,8            | -35,8%    |
| Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл. | 9,1            | 8,0            | -12,1%    |
|  | <b>1.02.20</b> | <b>1.02.21</b> |           |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.       | 562,3          | 590,7          | +5,1%     |

По пояснениям Банка России, на динамику величины сальдо счета текущих операций, упавшего почти на 36% к январю 2020 года, оказало влияние сжатие профицита торгового баланса, во многом обусловленное сокращением экспорта товаров из-за менее благоприятной ценовой конъюнктуры рынка углеводородов. Что касается оттока капитала, то объем чистого вывоза капитала частным сектором по итогам января в размере 8 млрд долл. (-12,1%) был сформирован преимущественно небанковским сектором.

#### Выводы:

- *В январе 2021 года падение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, составило 2,4% к январю 2020 года;*
- *Промышленное производство в январе 2021 года в годовом выражении сократилось на 2,5% после увеличения на 2,1% в декабре 2020 года. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промышленное производство снизилось на 3,8%;*
- *Банковский сектор в январе 2021 года заработал 205 млрд руб. прибыли, при этом на Сбербанк пришлось 86,7 млрд руб. В январе 2020 года прибыль сектора составила 223 млрд руб.;*
- *Потребительская инфляция в феврале 2021 года составила 0,78% после 0,67% по итогам января, при этом с начала года цены выросли на 1,5%, а в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция ускорилась до 5,67% с 5,19% на 1 февраля;*
- *Среднее значение курса доллара США в феврале 2021 года изменилось незначительно, составив 74,3 руб. по сравнению с 74,4 руб. в январе;*

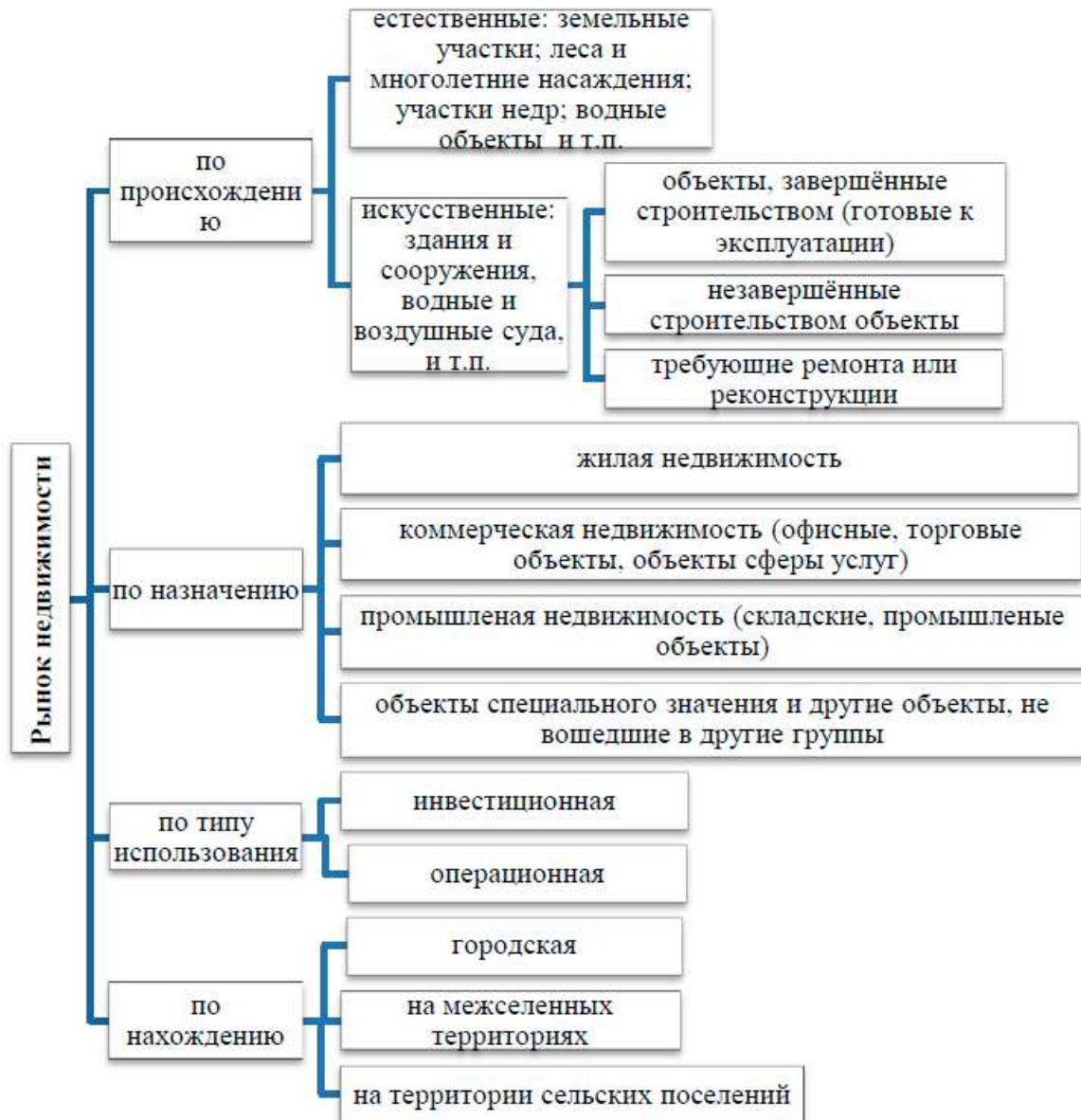
- **Товарный экспорт по итогам 2020 года составил 331,7 млрд долл. (-20,8%), при этом товарный импорт составил 239,7 млрд долл. (-5,7%). Положительное сальдо торгового баланса составило 92 млрд долл. (-44%);**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января 2021 года упало на 35,8% до 6,8 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала сократился на 12,1% и составил 8 млрд долл.**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_fevral\\_2021/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2021/)

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

### 8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



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

## 8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

### 8.2.3 Краткое описание г. Самара

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

Население — 1 156 659 чел. (2020г.), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары и Сока.

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



Рисунок 8.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

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

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1).

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

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



Рисунок 8.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

*Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:*

- центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.
- промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-



промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.

- центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

*Возможные направления развития:*

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

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

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

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 8.3 Административное деление г. Самара

#### 1. Куйбышевский район (88,8 тыс. чел.)

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

#### 2. Самарский район (30,4 тыс. чел.)

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

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

#### 3. Ленинский район (61,2 тыс. чел.)

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

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

На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га. Площадь изначально предусматривалась огромной: 575 м x 325 м и предназначалась для постановки на ней соборного храма столь же грандиозных размеров. Таким храмом стал Самарский кафедральный собор во имя Христа Спасителя и 12-ти апостолов, который строился в течение 25 лет с 1869 по 1894 год.

#### 4. Железнодорожный район (90,5 тыс. чел.)

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

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

#### 5. Октябрьский район (119,4 тыс. чел.)

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

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

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

#### 6. Советский район (169 тыс. чел.)

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

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

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

#### 7. Промышленный район (272,4 тыс. чел.)

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

#### 8. Кировский район (224,8 тыс. чел.)

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

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

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

#### 9. Красноглинский район (99,7 тыс. чел.)

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

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

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

*При написании раздела использовались следующие источники:*

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

### **8.2.4 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2019-2020 гг.**

#### РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-ноябре) 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5693,9 млрд рублей, в ноябре 2020 г. - 542,6 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2020 г. составил 9497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2020 г. возведено 9,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 289,2 тыс. жилых домов, из них 51,0 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 1104,4 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 1053,4 тыс.).

Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. - 3547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2020 г. оборот розничной торговли на 95,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7% (в 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно), в декабре 2020 г. - 95,2% и 4,8% (в декабре 2019 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,5% (в декабре 2019 г. - на 0,7%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2020 г. выросли на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,1%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2020 г. увеличились на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2020 г. составила 17052,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 5,1%).

Федеральный бюджет РФ по итогам 2020 года был исполнен с дефицитом 4,1 трлн рублей, или 3,8% ВВП. По данным министерства, за 2020 год Федеральная налоговая служба собрала в бюджет 10 трлн 978 млрд 847,9 млн рублей, Федеральная таможенная служба перечислила 4 трлн 751 млрд 760,7 млн рублей. Остальные ведомства пополнили бюджет на 2 трлн 991 млрд 965,2 млн рублей.

Доходы федерального бюджета в 2021 году предусмотрены в объеме 18,8 трлн рублей, в 2022 году — 20,6 трлн рублей, в 2023 году — 22,3 трлн рублей. Расходы бюджета в 2021 году составят 21,52 трлн рублей, в 2022 году — 21,88 трлн рублей, в 2023 году — 23,67 трлн рублей. Дефицит бюджета в 2021 году сложится на уровне 2,75 трлн рублей, в 2022 году — 1,25 трлн рублей, в 2023 году — 1,41 трлн рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. - 49274 рубля и выросла на 4,6%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2020 г. по сравнению с



2019 г. снизились на 3,5%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,7%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в декабре 2020 г. составила 75,2 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В ноябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2019 г., на 32 тыс. человек, или на 0,1%.

В декабре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2020 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 483,8 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 26,3 тыс. человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 15,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-ноябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах). В целом по стране в январе-ноябре 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-ноябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 46 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 2,4-1,5 раза.

## ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В декабре 2020 года в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с декабрем предыдущего года 96,2 процента, с ноябрем 2020 года – 100,0 процентов. За год предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 4,5 процента меньше, чем за 2019 год.

В 2020 году субъекты малого предпринимательства формировали 50,1 процента оборота оптовой торговли.

В декабре 2020 года оборот розничной торговли на 97,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,6%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в декабре 2020 года составил 23020,2 млн рублей, или 84,3% (в сопоставимых ценах) к декабрю 2019 года; в 2020 году – 159493,8 млн рублей, или 90,8% к 2019 году.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2020 году в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в фактических ценах составил 117057,3 млн рублей или 107,3% в сопоставимой оценке к уровню 2019 года.

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,4%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2020 года составила 37968 рублей, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,2%, в январе-ноябре 2020 года – на 5,0%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 января 2021 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в сентябре-ноябре 2020 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1691,1 тыс. человек, или 63,6% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1612,6 тыс. человек были заняты в экономике и 78,5 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В ноябре 2020 года среднесписочная численность работников организаций области составила 955,1 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу декабря 2020 года в органах службы занятости населения состояли на учете 44,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 43,8 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-ноябрем 2019 года сократилось на 6,9%, а число умерших увеличилось на 21,8%, превысив число родившихся на 84,8% (в январе-ноябре 2019 года – на 41,3%).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-ноябре 2020 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением м.р. Волжский (в том числе пгт Роцинский, пгт Смышляевка и пгт Стройкерамика).

**Таблица 8.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области**

|  | Декабрь<br>2020 г. | Декабрь<br>2020 г. в % к |                    | 2020 г.   | 2020 г.<br>в % к<br>2019 г. |
|--|--------------------|--------------------------|--------------------|-----------|-----------------------------|
|  |                    | ноябрь<br>2020 г.        | декабрь<br>2019 г. |           |                             |
| Оборот организаций, млн. рублей  | 359687,5           | 108,9                    | 105,8              | 3538815,0 | 97,8                        |
| Индекс промышленного производства, %   | x                  | 100,0                    | 96,2               | x         | 95,5                        |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей: |                    |                          |                    |           |                             |
| добыча полезных ископаемых   | 27093,2            | 102,5                    | 93,3               | 274417,0  | 75,0                        |
| обрабатывающие производства  | 112662,9           | 101,0                    | 112,2              | 1064556,6 | 96,1                        |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха   | 14785,8            | 117,6                    | 118,6              | 122035,8  | 100,8                       |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений   | 3879,7             | 106,8                    | 102,4              | 39148,6   | 88,1                        |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей   | 23020,2            | 101,8                    | 84,3               | 159493,8  | 90,8                        |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м  |                    |                          |                    |           |                             |

|  | Декабрь<br>2020 г. | Декабрь<br>2020 г. в % к |                    | 2020 г.   | 2020 г.<br>в % к<br>2019 г. |
|--|--------------------|--------------------------|--------------------|-----------|-----------------------------|
|  |                    | ноябрю<br>2020 г.        | декабрю<br>2019 г. |           |                             |
| общей площади  |                    |                          |                    |           |                             |
| с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства   | 279,9              | в 2,1 р.                 | 44,0               | 1401,3    | 76,1                        |
| без учета жилых домов на участках для ведения садоводства  | 259,4              | в 2,1 р.                 | 41,8               | 1258,5    | 70,5                        |
| в т.ч. индивидуальными застройщиками   |                    |                          |                    |           |                             |
| с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства   | 103,1              | 108,4                    | 59,7               | 918,3     | 100,9                       |
| без учета жилых домов на участках для ведения садоводства  | 82,5               | 99,7                     | 52,5               | 775,5     | 90,7                        |
| Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей: |                    |                          |                    |           |                             |
| транспортировка и хранение, млн. рублей  | 14563,8            | 99,8                     | 83,9               | 193148,4  | 94,2                        |
| деятельность в области информации и связи, млн. рублей   | 5765,5             | 116,9                    | 113,9              | 58103,2   | 106,0                       |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей   | 66561,9            | 115,7                    | 93,0               | 674641,3  | 94,5                        |
| Оборот общественного питания, млн. рублей  | 1745,7             | 104,5                    | 68,8               | 20481,8   | 71,1                        |
| Оборот оптовой торговли, млн. рублей   | 99441,9            | 99,9                     | 80,7               | 1164751,0 | 94,6                        |
| Объем платных услуг населению, млн.рублей  | 15622,2            | 110,2                    | 91,5               | 162441,0  | 85,9                        |
| Объем бытовых услуг, млн. рублей   | 1311,8             | 107,4                    | 94,2               | 11821,5   | 80,6                        |
| Индекс потребительских цен, %  | x                  | 100,7                    | 105,6              | x         | 103,8                       |
| Индекс цен производителей промышленных товаров 1), %   | x                  | 101,9                    | 104,1              | x         | 98,2                        |
| Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода)2), тыс. человек  | 43,8               | 73,2                     | в 3,0 р.           | x         | x                           |

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

2) По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

Таблица 8.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

|   | Ноябрь<br>2020г. | Ноябрь<br>2020 г. в % к |                   | Январь-<br>ноябрь<br>2020 г. | Январь-<br>ноябрь<br>2020 г.<br>в % к<br>январю-<br>ноябрю<br>2019 г. |
|---|------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------|---|
|   |                  | октябрю<br>2020 г.      | ноябрю<br>2019 г. |                              |   |
| Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.             | 955,1            | 99,7                    | 94,6              | 984,5                        | 97,4  |
| Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей | 37967,5          | 100,3                   | 105,2             | 37844,9                      | 105,0   |
| Реальная начисленная заработная плата одного работника, %                 | x                | 99,4                    | 100,1             | x                            | 101,4   |

В 2020 году социально-экономическая ситуация в городском округе Самара развивается под воздействием ухудшения ситуации в Самарской области и в целом по России в результате эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции. Введенные для борьбы с эпидемией ограничительные меры по самоизоляции и максимальному переходу на удаленную работу, прекращению или ограничению работы

предприятий и организаций города, длительному периоду нерабочих дней оказали сдерживающий эффект на развитие экономики города.

Общая экономическая ситуация привела к снижению объемов промышленного производства, инвестиций в основной капитал, обороту розничной торговли и общественного питания, росту численности безработных граждан, официально зарегистрированных в городском центре занятости населения.

**Ключевые события социально-экономического развития города Самара в 2019-2020 гг.:  
Строительство.**

- В 2019 году в г. Самара Холдинг Global Vision Геннадия Суркова приступил к реализации проекта по строительству нового макрорайона «АМГРАД» более чем 50 тыс. жителей Жилой комплекс расположится в Куйбышевском районе недалеко от ТЦ «АМБАР», планируемая площадь застройки 100 га. Комплекс будет представлять собой концептуальные жилые кварталы с домами переменной этажности и всей необходимой социальной инфраструктурой для комфортной жизни, работы и отдыха.
- В границах улиц Вольской, Каховской, Свободы и проспекта Кирова, по соседству с ТРЦ «Вива Лэнд» простроят 14 многоэтажных домов. Сейчас на площадке располагаются 24 двухэтажных старых дома. На их месте компания ИСК «ДомАС» планирует возвести дома высотой до 25 этажей. Площадь участка составляет 58 тысяч кв. метров. Проект планировки территории уже прошел процедуру публичных слушаний.
- В Самаре может появиться новый ЖК. Клубный комплекс из 8–9-этажных домов комфорт-класса планируют построить на Третьей просеке. Застроить планируют участок площадью 1,1 га. Клубный комплекс будет рассчитан на 200 квартир.
- В 2020 г. администрации Самары подписали постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования участка в границах улиц Гастелло, Тихвинской, Советской Армии, Кольцевой. Участок площадью 30300 кв.м отдается под многоэтажную жилую застройку. Высотки собираются построить вместо старых двухэтажек.
- В 2020 г. Правительство г.о. Самара утвердили проект планировки квартала в границах улиц Ульяновской, Буянова, Вилоновской и Арцыбушевской. Здесь планируется построить многоэтажные дома. В новом квартале появятся 7-этажные жилые дома. Известно, что наложено обременение по высотности, так как рядом находятся памятники архитектуры. Всего планируют построить четыре очереди, самая большая - первая. В каждой предусмотрены подземные гаражи. Нижние этажи отведут под два детских сада. По расчетам застройщика, в новых домах будут проживать более тысячи человек. Проект его планировки разработывало ООО ИСК «Бизнес-ДАТА».
- В Самаре на пересечении Московского шоссе и ул. Киевской ведётся строительство здания самарского IT-парка. Общая площадь здания в 13 этажей должна составить 30 тыс. кв.м, Ввод здания в эксплуатацию планируется в мае 2021г.
- До 2025 года в Самарской области расселят из аварийного жилья 22800 человек в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». В 2020 году в новые квартиры

должны переехать 940 семей (33 тысячи квадратных метров). До 2025 года в Самарской области планируется переселить 8 817 семей из 1 131 ветхого дома.

- С 1 июля 2019 года вступают в силу новые правила долевого строительства. В 2019 году будет осуществлен переход на проектное финансирование строительства жилья — возведение многоквартирных домов с преимущественным привлечением средств банка. Фактически это означает начало процесса отмены ДДУ (договора долевого участия). Главная цель проведения реформы долевого строительства — уменьшение количества обманутых дольщиков: граждане перестанут рисковать собственными средствами, а приобретаемые квартиры будут уже в построенном доме.

#### *Торговая отрасль.*

- Для организации торговли сельскохозяйственной продукцией в 2014 году создан список из 11 торговых площадок, востребованных жителями города. В 2020 г. в Самаре также планируют организовать муниципальные осенние продовольственные ярмарки. Организация и проведение ярмарок обеспечивает территориальную доступность товаров, развитие и укрепление внутри региональных и межрегиональных связей, поддержку отечественных производителей.
- В Самаре в 2020 г. на территории двух торговых комплексов (ТЦ «Аврора» и ТЦ «Мега-Сити») организовали мини-ярмарки. На ярмарках продают товары местных предпринимателей, имеющих сертификат «Сделано в Самарской области», «Самарский продукт».

#### *Транспорт и дороги.*

- В Куйбышевском районе Самары продолжается строительство мостового перехода Фрунзенский. Работы ведутся в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» ведутся с опережением графика, готовность объекта составляет порядка 50%. В настоящее время строят путепроводы и подходы к транспортным развязкам, а также над железнодорожными путями. Также продолжается устройство насыпи будущей трассы в районе Казачьей улицы. 90% коммуникаций уже перенесены.
- На 2020г. Правительство Самарской области ведут подготовку к строительству автомагистрали «Центральная». На проспекте Карла Маркса на участке от проспекта Кирова до границы Самары планируют строительство магистрали «Центральной». Площадь автомобильной дороги составляет 222,3 га, из которых 31 га подлежит изъятию в Самаре и 41 га – в Волжском районе. Остальную территорию необходимо оформить в собственность Самарской области. К строительству магистрали планируют приступить не раньше 2020 года. Оно займет около трех лет. Предварительная стоимость работ превысила семь миллиардов рублей.
- Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области объявило торги по поиску подрядчика, который займется проектированием первого этапа Южной обводной дороги. На первом этапе планируется построить дорогу на участке от улицы Водников до улицы Самарской. В планах минтранса построить дорогу вдоль реки Самара, которая соединит улицу Водников с Южным шоссе. Таким образом, в городе появится дорога, которая объединит три моста Южный, на улице Главной и Фрунзенский. Для создания проекта из бюджета области планируется выделить 22 млн рублей. Проектирование дороги от Фрунзенского моста до Водников запланировали на конец 2020 года.



- В Самаре построят новую дорогу регионального значения. Дорога соединит город с Волжским районом Самарской области. Для первого этапа строительства регион собирается изъять земельный участок площадью 550 кв. метров по адресу: Волжский район, СТ завода КРС, ул. Набережная, участок 26.
- В Самаре планируют построить пятую очередь набережной от ул. Вилоновской до бассейна ЦСК ВВС. Он позволит соединить существующие очереди набережной посредством берегоукрепления и создания благоустроенной среды.

#### *Образование и здравоохранение.*

- В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» с опережением графика возводится школа в Красноглинском районе Самары. В Красноглинском районе Самары ведется активное строительство новой школы, которая распахнет свои двери местной детворе уже в 2020 году. Стройка началась с августа 2019 года в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». Будущая трехэтажная школа рассчитана на 1200 учащихся в одну смену. Образование здесь будут получать по самым современным стандартам процесса обучения. Работы ведутся с опережением графика. На сегодняшний день выполнено бетонирование фундамента, построены первые этажи всех секций, в одном из блоков строители приступили к перекрытию второго этажа. За три года – с 2019 по 2022 года — в регионе запланировано построить и реконструировать 8 школ на 8430 мест.
- В Самаре в 2020 г. введен в эксплуатацию новый детский сад на ул. Ташкентской в районе домов №112, 114 и 116. Детсад рассчитан на 240 воспитанников.
- В 2020 году в г. Самара откроют три центра амбулаторной онкологической помощи. До 2022 года таких медподразделений в губернии будет организовано 12.
- В 2020 г. в г. Самара на 5-й просеке началось строительство новой школы. Школа будет состоять из двух корпусов. В настоящее время ведется строительство первого корпуса на 600 учащихся. Второй корпус должны начать строить в 2021 году. Он будет уже на 850 человек, кроме того, в пристрое там разместят детсад на 120 малышей в возрасте от 2 лет.
- В 2020 г. в Самаре началось строительство нового детского сада по адресу ул. Подшипниковая, 27. Ввести в эксплуатацию детский сад планируется в августе 2021 г.

Базовый вариант развития экономики губернии до 2021 года предусматривает рост ВРП на 8,7%. Очень важно, что в основу этого расчета легли конкретные стратегии и планы развития предприятий, информацию для составления прогноза предоставили местные предприятия.

Депутаты Губернской Думы приняли в окончательном чтении бюджет Самарской области на 2020 год и плановый период 2021-2022 гг. Его параметры таковы (доходы и расходы в одинаковом объеме, дефицита нет): 2020 год - 184 млрд 824,4 млн рублей; 2021 год - 200 млрд 862,4 млн рублей; 2022 год - 210 млрд 962,3 млн рублей.

На период 2020-2022 годов запланированы расходы на проектирование, строительство и реконструкцию 11 объектов здравоохранения (6 поликлинических отделений, инфекционный корпус Сызранской горбольницы, здание Нефтегорской ЦРБ и др.), 15 детских садов (в г.о. Самара, Тольятти, Чапаевск, м.р. Волжский, Красноярский, Ставропольский), 5 новых школ (3 в г.о. Самара, по одной – в Тольятти и Ставропольском районе), 9 учреждений культуры (в том числе: завершение в 2020 году реставрации здания

театра кукол в Самаре, начало реконструкции государственного цирка, возведение сельских домов культуры в 4 муниципальных районах области.

По мнению Губернатора Самарской области важнейшую роль в исполнении прогнозных показателей, станет участие области в национальных проектах, а также следование региона и муниципалитетов принятым стратегиям.

*При написании раздела использовались следующие источники:*

- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>
- Сайт администрации г.о. Самара <http://city.samara.ru/>
- Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>
- Сайт Государственной службы занятости Самарской области <http://trud.samregion.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области
- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области [http://samarastat.gks.ru](http://samarastat.gks.ru/)
- Сайт информационного портала ВОЛГА НЬЮС <http://volga.news/>
- Сайт Самарского мультимедиа-центра Rent&Sale <http://rs63.ru/>
- Сайт <http://63.ru/>
- Сайт Коммерсант.ru <http://www.kommersant.ru/>

### **8.2.5 Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2018 – 2020 гг.**

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

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

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

На месте аварийного дома на пересечении улиц Самарской и Ульяновской будет возведено 6-этажное здание с торгово-офисными площадями и одноуровневый подземным паркингом, а близлежащая территория будет благоустроена. Завершается разработка концепции коммерческого использования здания. Реконструкция здания будет закончена не позднее марта 2018 года.

В Южном Городе построили административно-офисный центр. Здание высотой 14 этажей и общей площадью 14 895 кв. м расположилось в первой очереди микрорайона, на пересечении Южного шоссе и Николаевского проспекта. Значительную часть площадей административно-офисного центра займет Администрация муниципального района Волжский, также в здании разместятся отделение банка, МФЦ и дворец бракосочетания. Сдача и открытие объекта запланированы на 2018 года, сообщает ООО «ДК Древо».

В марте 2018 года началось строительство социально-делового центра в границах улиц Мичурина, Луначарского, Московского шоссе и Челюскинцев. Проект социально-делового центра подготовила компания «Интерстрой». Здание на углу территории застройки задумано как «входные ворота» квартала. На уровне первого этажа оно делится на две части, между которыми проложен сквозной пешеходный путь. На уровне стилобата проектируются кафе и ресторан, конференц-залы и места для выставок. На третьем этаже и выше разместятся офисы компаний. Фасад спроектирован по принципу контраста — первое, более высокое крыло здания имеет витражное остекление, второе крыло решено в виде более монолитного и визуально закрытого объема с выраженными линиями ленточных окон. Объединяет их трехэтажный стилобат, на крыше которого разместят зоны отдыха для посетителей и офисных сотрудников центра.

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

*Источники:*

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

**Таблица 8.3 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов офисной недвижимости в г. Самара**

| Название объекта                | Класс | Адрес расположения                                | Девелопер                     | Общая площадь объекта, кв.м | Этажность | Год ввода/реконструкции/сноса |
|---------------------------------|-------|---|-------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------------|
| Офисный центр в ТРК Good'Ok     | А     | Агibalова/Красноармейской/Урицкого/Мечникова      | Группа компаний «Виктор и Ко» | 20 000                      | 6         | 2016                          |
| Административно-офисный центр   |       | мкр. «Южный город», Южное шоссе/Николаевский пр-т | ООО «ДК Древо»                | 14 895                      | 14        | 2018                          |
| <b>Новые проекты</b>            |       |   |                               |                             |           |                               |
| ОЦ рядом с ФИАН                 |       | Ново-Садовая/2 Радиальная                         | ЗАО «Компания «Владимир»      | 40 296,1                    | 17        | 1 кв. 2019                    |
| ДЦ «Монте Роза» Здание IT-парка |       | Московское ш./Киевская                            | ГК «Анион»                    | 30 000                      | 13        | 2020                          |

**Таблица 8.4 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду**

| Год/квартал  | 4 квартал 2019 год | 1 квартал 2020 год | 2 квартал 2020 год | 3 квартал 2020 год | 4 квартал 2020 год |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.     | 1 308              | 1 197              | 1 255              | 1 402              | 1 337              |
| Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м | 182 066            | 162 129            | 166 786            | 210 725            | 190 032            |

**Таблица 8.5 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу**

| Год/квартал  | 4 квартал<br>2019 год | 1 квартал<br>2020 год | 2 квартал<br>2020 год | 3 квартал<br>2020 год | 4 квартал<br>2020 год |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.     | 309                   | 367                   | 341                   | 384                   | 420                   |
| Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м | 64 861                | 74 190                | 79 412                | 81 264                | 78 699                |
|  |                       |                       |                       |                       |                       |

### 8.2.6 Основные события рынка торговой недвижимости г. Самара в 2016 - 2020 гг.

В мае 2019 года в Самаре прекратили работу все магазины сетей «Пчелка» и «Карамель» - региональные ритейлеры, подконтрольные компании «Элит» Андрея Котельникова. По мнению специалистов, это связано с экспансией федеральных сетей, а также со снижением покупательской способности населения. В Самаре работали 34 точки сети «Пчелка» и 4 супермаркета «Карамель». Сейчас в городе функционирует только сеть кулинарий «Карамель»<sup>1</sup>. Ранее исчезли сети «Посадский», «Остап», «Любимый», «Атлант». Кроме федеральных сетей, на самарском продуктовом рынке остались тольяттинские «Пеликан» и «Миндаль», а также сети магазинов «Светлячок» и «Ближний».

В настоящее время состояние розничной торговли г.о. Самара в основном определяется деятельностью сетевых ритейлеров регионального и федерального уровня («Перекресток», «Пятерочка», «Магнит», «Карусель», «Ашан», «Лента»). Кроме федеральных сетей, на самарском продуктовом рынке остались тольяттинские «Пеликан» и «Миндаль», а также сети магазинов «Светлячок» и «Ближний».

Еще 10-15 лет назад Самара испытывала нехватку высококлассных объектов коммерческой недвижимости. Теперь в городе активно возводят современные офисные и торговые центры. Самара последние несколько лет входит в лидеры рейтинга российских городов-миллионников по обеспеченности торговыми площадями.

С 2017 года Самара остается лидером рейтинга по обеспеченности населения торговыми площадями – показатель вырос на 2 п.п., достигнув 688 кв. м на 1 000 человек, а 2 и 3 места разделили Екатеринбург и Нижний Новгород, с показателями 636 кв. м/1000 чел. и 534 кв. м/1000 чел. соответственно<sup>2</sup>.

2015-2017 гг. были непростыми для девелоперов и застройщиков, однако сложившаяся кризисная ситуация не помешала дальнейшему развитию рынка.

Динамика развития потребительского рынка городского округа Самара свидетельствует о тенденции к развитию современных форматов торговли, а также увеличению доли организованной торговли.

10 сентября 2016 г. в Самаре на пересечении Московское шоссе с проспектом Кирова закрылся ТЦ «М-5» в нем разместился офисный центр банка «ВТБ».

<sup>1</sup> <http://terranew.tw1.su/news/v-samare-zakrylis-vse-pchelki-i-karameli>

<sup>2</sup> <https://www.knightfrank.ru/news/Самара-второй-год-подряд-самый-обеспеченный-ТРЦ-город-013160.aspx>

Торговый центр «Московский» в Самаре изменит свою концепцию и станет называться «маркетом». После реконструкции ТЦ посетителям будут представлены фермерские продукты местного производства. В зоне одежды и обуви - флагманские магазины и бутики местных дизайнеров. К подземному паркингу и парковке вдоль Московского шоссе будут добавлены новые парковочные места с прямым доступом к зданию.

28 декабря 2016 года открыта торговая часть в ТРЦ «Good'Ok» на территории завода «ВолгаКабель». Площадь торгового центра составит около 250 тыс.кв.м и в этой части города он станет самым крупным торговым объектом.

В октябре 2017 года на пересечении улиц Стара-Загора и Димитрова (бывший кинотеатр «Самара») открылся торгово-развлекательный центр «Грин Парк». В торговом центре разместился гипермаркет «Карусель», развлекательная зона, парковка для автомобилей. И в январе 2019 года в ТРЦ открылся кинотеатр «Самара».

В декабре 2017 года открылся уже третий новый гипермаркет «Лента» в Самаре, он располагается в границах улиц Физкультурная, Юбилейная и Металлистов. Общая площадь магазина занимает 12,6 тысяч квадратных метров, из которых 7,3 тысяч отведено под торговое пространство.

В январе 2018 года в Самаре начались публичные слушания проект планировки территории в границах улиц Георгия Димитрова, Стара-Загора, Ташкентская и вдоль домов №№ 171-208 по Стара-Загора. Проект разработан ООО «АВЦ». Документ предусматривает «адаптацию и приведение торгового центра «Колизей» к современным действующим нормам и правилам». Также планируется расширение и продление подъезда к торговому центру с устройством тротуара парковок, озеленение и благоустройство прилегающей территории.

В конце мая 2018 года было приостановлена на неделю работа ТЦ «Московский» для проведения ремонта систем противопожарной безопасности после проверки прокуратуры Самарской области.

В 2018 году на продажу было выставлено помещение в самарском ТЦ «Парк Хаус» за 1 миллиард 230 миллионов рублей. Однако покупателей не нашлось и 10 июня 2019 года стартуют повторные торги. Начальную цену решили снизить до 1 миллиарда 107 миллионов 517 тысяч 897 рублей. Но аукцион опять провалился. Новые торги пока не объявлены.

Также в 2018 году появлялось объявление на торговой площадке Avito о продаже части ТЦ «Айсберг», расположенного на улице Дачной. Стоимость объекта составляла 260 млн рублей.

А в конце марта 2019 года было опубликовано объявление о продаже ТЦ «Мелодия» на пр. Ленина площадью 5382 кв.м как арендный бизнес. Стоимость объекта составляла 299 млн рублей.

20 декабря 2019 года в Самаре состоялось открытия крупнейшего в Поволжье океанариума. На площади в 2500 квадратных метров поселилось более 4000 морских и речных рыб. Среди них немало уникальных обитателей, в том числе и внесённых в Красную книгу.

7 декабря 2019 года на Московском шоссе в границах улиц Г. Димитрова и Ташкентской состоялось торжественное открытие ТРК «Эль РИО». Общая площадь здания будет составлять 88 360 кв.м. Здание имеет два заглубленных этажа и три надземных. На уровнях -2 и -1 располагается парковка для легковых автомобилей. На трех надземных этажах -



торгово-развлекательные и подсобные помещения. Изначально ввод ТРЦ планировался на декабрь 2018 года.

Во второй половине февраля 2020 г. появилось первое сообщения о возрождении строительства ТРК на ул. Авроры, 140. В 2005 г. В новой версии проекта ТРЦ получил название «Гелиос», а его общая площадь составит более 40 тыс. кв. м. Из них 24 тыс. кв. м отведут под арендуемые торговые площади. О парковке на две тысячи мест речи также больше не идет — у «Гелиоса» будет подземный кровельный паркинг и открытая парковка общей емкостью в 449 машиномест.

В июне 2020 г. владелец «Вива Лэнда» Владимир Кузьмин планирует построить новый ТРЦ по соседству с микрорайоном «Волгарь». Планируется строительство пятиэтажного здания с подземным и наземным паркингом на 500 мест. ТРЦ будет отличаться яркой расцветкой, остеклением фасадов и крыши. Площадь центра составит 55 тысяч кв. метров.

В конце 2020 г. появлялось объявление на торговой площадке Avito о продаже единым лотом 27-этажный бизнес-центр «Вертикаль» и примыкающий к нему четырехэтажный торговый центр «Сила спорта», расположенного на Московском ш. Площадь объектов более 45 тыс. кв. м. Стоимость объекта составляла 890 млн рублей.

#### Источники:

- <http://volga.news>
- <http://www.samara.aif.ru>
- <http://rs63.ru/novosti>
- <http://drugoigorod.ru>

Таблица 8.6 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов торговой недвижимости в г. Самара

| Название объекта          | Тип объекта   | Девелопер                     | Адрес   | Описание/якорные арендаторы   | Общая площадь, кв.м | Год ввода/последней реконструкции |
|---------------------------|---------------|-------------------------------|---|---|---------------------|-----------------------------------|
| ТЦ Декатлон               | Районный      | ООО «Аполло-строй»            | Московское шоссе, 13  | «Декатлон»  | 6 150               | 2015                              |
| ТЦ «Тройка»               | Районный      | ООО «Стройком»                | Зубчаниновское ш., 133  | «Магнит»  | 8 500               | 2016                              |
| ТРЦ Good'Ok               | Суперокружной | Группа Компаний «Виктор и Ко» | Агибалова/Красноармейская/Урицкого/Мечникова                  | Продуктовый гипермаркет «Лента», магазин бытовой техники и электроники «Эльдорадо», Многозальный мультиплекс, спорттовары «Спортмастер», сеть магазинов для детей «Детский мир» | 250 000             | 2016                              |
| ТРК Грин Парк             | Районный      | ООО «Грин Парк»               | Стара-Загора/Георгия Димитрова                                | продуктовый гипермаркет, развлекательная зона   | 24 000              | октябрь 2017                      |
| ТЦ Управа-Ф               | Районный      | ЗАО «Управа-Ф»                | пос. Управленческий, Красногвардейская, 14                    | Проект представляет собой мини-молл, рассчитанный на покупки буднего дня  | 7 000               | 2016                              |
| <b>Новые проекты</b>      |               |                               |   |   |                     |                                   |
| ТРК Эль РиО               | Суперокружной | Tashir Group                  | Московское шоссе (в границах улиц Г. Дмитрова и Ташкентской). | На уровнях -2 и -1 - парковка для легковых автомобилей. На трех надземных этажах - торгово-развлекательные и подсобные помещения.   | 88 360              | декабрь 2019                      |
| <b>Реконструкция/снос</b> |               |                               |   |   |                     |                                   |

| Название объекта  | Тип объекта   | Девелопер                     | Адрес                       | Описание/якорные арендаторы   | Общая площадь, кв.м | Год ввода/последней реконструкции |
|-------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------------|---|---------------------|-----------------------------------|
| ТЦ Сила Спорта    | Окружной      |                               | Московское шоссе, 17        | Фитнес клуб «Физика», Red Fox. Кафе, рестораны: Divini Caffè, Кофейня Wake cup, Кинотеатр «Вертикаль», Студия красоты NUVO  | 12 000              | ребрендинг - 26.09.2015           |
| ТЦ Зеленая Страна | Окружной      | ООО «ИНТЕРСТРОЙ»              | Московское шоссе, 4, стр.8  | Садовый центр   |                     | 4 квартала 2016 г.                |
| ТЦ М5             | Районный      | ГП «Берег»                    | Московское шоссе/пр. Кирова | Закрытие ТЦ и открытие офисного центра банка «ВТБ»  | 7 300               | 10 сентября 2016 г.               |
| ТРК Московский    | Суперокрыжной | Группа Компаний «Виктор и Ко» | Московское шоссе, 18 км, 25 | Батутный парк развлечений «Атмосфера», кинотеатр «Карофильм», рынок «Фермерский квартал», гипермаркет «Ашан»; электроника и бытовая техника «Медиа Маркт», «М. Видео»; спортивные товары «Спортмастер», сеть магазинов товаров для детей «Детский мир». | 154 000             | смена концепции - 2018            |
| ТЦ Триумф         | Районный      | ТФ "Меркурий"                 | Спортивная, 20              | Результатом реконструкции будет не только обновление интерьера и экстерьера, но и внедрение новых проектных решений, полное изменение комплекса инженерных систем, включая лифты. Новая концепция направлена на здоровый и активный образ жизни.        |                     | Закрыт с 1 мая 2018               |

**Таблица 8.7 Динамика объема предложений объектов торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду**

| Год/квартал   | 4 квартал 2019 год | 1 квартал 2020 год | 2 квартал 2020 год | 3 квартал 2020 год | 4 квартал 2020 год |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.     | 746                | 865                | 900                | 1 008              | 914                |
| Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м | 235 673            | 260 332            | 250 353            | 275 647            | 240 659            |

**Таблица 8.8 Динамика объема предложений объектов торговой недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу**

| Год/квартал   | 4 квартал 2019 год | 1 квартал 2020 год | 2 квартал 2020 год | 3 квартал 2020 год | 4 квартал 2020 год |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт. | 253                | 265                | 246                | 277                | 287                |
| Общая площадь торговой недвижимости г. Самара,  | 66 505             | 55 826             | 54 304             | 57 585             | 57 431             |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
| выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

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

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений:

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

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

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

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

**Таблица 8.9 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара**

| Показатели  | Сегмент рынка |               |
|---|---------------|---------------|
|   | Рынок аренды  | Рынок продажи |
| Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 4 квартал 2020 г., шт.                | 1 337         | 420           |
| Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 4 квартал 2020 г., кв.м            | 190 032       | 78 699        |
| Средняя площадь объекта офисной недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2020 г., кв.м | 141           | 187           |

| Показатели   | Сегмент рынка   |                      |  |
|--|---|----------------------|--|
|  | Рынок аренды  |                      | Рынок продажи  |
| Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов офисной недвижимости                                    | ул. Алексея Толстого, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Революционная, ул. Авроры, ул. Водников, ул. Дачная, ул. Ерошевского, Заводское ш., Карла Маркса пр-кт, Кирова пр-т, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, ул. Молодогвардейская, Московское ш., ул. Осипенко, ул. Урицкого, ул. Ленинградская  |                      | ул. Алексея Толстого, ул. Аэродромная, ул. Водников, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Дыбенко, ул. Ерошевского, Карла Маркса пр-кт, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, Московское ш., ул. Ново-Садовая, ул. Осипенко, ул. Революционная, ул. Ленинградская, ул. Победы |
| Преобладающий тип предложений по объектам офисной недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа   | аренда – по количеству объектов<br>аренда – по площади объектов   |                      |  |
| Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 г.         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• затраты на уборку, охрану объекта,</li> <li>• затраты на управление и заключение договоров аренды,</li> <li>• затраты на оплату обслуживающего персонала,</li> <li>• затраты на вывоз мусора,</li> <li>• затраты на содержание территории и автостоянку,</li> <li>• налог на имущество,</li> <li>• плата за землю,</li> <li>• страхование,</li> <li>• резервы на замещение.</li> </ul> |                      |  |
| Показатель <sup>1</sup>  | Среднее   | Расширенный интервал |  |
| Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости) | 17,9%   | 12,0%                | 23,8%  |
| Процент незагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости)                              | 12,5%   | 7,2%                 | 17,7%  |

**Таблица 8.10 Основные источники информации по рынку офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 г.**

| N п/п | Наименование источника информации | Адрес источника информации                                      |
|-------|-----------------------------------|---|
| 1     | сайт N1.RU Недвижимость           | <a href="http://samara.n1.ru/">http://samara.n1.ru/</a>         |
| 2     | Сайт Avito.ru                     | <a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a>         |
| 3     | Сайт domofond.ru                  | <a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a> |

### 8.2.8 Общие сведения о рынке торговой недвижимости г. Самара

Совокупный объем торговых площадей г. Самара образуют следующие типы помещений:

- отдельно стоящие здания торговой функции – торговые центры и торгово-развлекательные центры;

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

- встроенно-пристроенные помещения на первых этажах жилых домов (встройка) торгового назначения.

Отдельным типом встроенно-пристроенных помещений являются тип «street-retail». Это помещения, расположенные на первой линии жилых домов, на улицах с повышенным пешеходным трафиком. Эти помещения, как правило, с витринами, отдельным входом, и в совокупности они образуют торговые коридоры. В них (особенность Самары) могут быть представлены разные по функционалу площади: как торговые, так и офисные. Однако для торговых коридоров (стрит-ритейла) все же характерно размещение точек продаж: мульти или монобрендовых магазинов, или офисов продаж (например, банков или риэлторских компаний), сферы услуг.

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

- ул. Ленинградская от ул. Куйбышева до ул. Галактионовской (пешеходная зона)
- ул. Куйбышева
- ул. Ново-Садовая (от Полевой до ул. Челюскинцев)
- ул. Победы и ул. Гагарина (периодически, на всем протяжении этой магистрали)

Деловой центр Самары образует локация, расположенная частично в Самарском, частично в Ленинском и Октябрьском районах. По своему движению деловой центр г. Самара все сильнее тяготеет из исторического центра (Самарский район) в Октябрьский, где торговые площади имеют максимальную для города концентрацию.

**Таблица 8.11 Общие сведения о рынке торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 г.**

| Показатели   | Сегмент рынка  |  |
|--|--|--|
|  | Рынок аренды   | Рынок продажи  |
| Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, шт.   | 914  | 287  |
| Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, кв.м   | 240 659  | 57 431   |
| Средняя площадь объекта торговой недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, кв.м                              | 209  | 200  |
| Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов торговой недвижимости | ул. Авроры, ул. Гагарина, Московское ш., ул. Галактионовская, Кирова пр-т, ул. Ново-Садовая, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, ул. Полевая, ул. Мичурина, ул. Молодогвардейская, ул. Победы, ул. Стара-Загора, ул. Мориса Тореза, ул. Фрунзе, ул. Революционная, ул. Ленинградская | ул. 22 Партсъезда, ул. Авроры, ул. Венцека, ул. Гагарина, ул. Дыбенко, Карла Маркса пр-кт, Кирова пр-т, ул. Куйбышева, ул. Масленникова, ул. Metallургов, ул. Молодогвардейская, Московское ш., ул. Ново-Вокзальная, ул. Ново-Садовая, ул. Полевая, ул. Осипенко, ул. Революционная, ул. Ленинградская |
| Преобладающий тип предложений по объектам торговой недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа                    | аренда – по количеству объектов<br>аренда – по площади объектов  |  |



|  |   |                      |       |
|--|---|----------------------|-------|
| Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 года      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• затраты на уборку, охрану объекта,</li> <li>• затраты на управление и заключение договоров аренды,</li> <li>• затраты на оплату обслуживающего персонала,</li> <li>• затраты на вывоз мусора,</li> <li>• затраты на содержание территории и автостоянку,</li> <li>• налог на имущество,</li> <li>• плата за землю,</li> <li>• страхование,</li> <li>• резервы на замещение.</li> </ul> |                      |       |
| Показатель <sup>1</sup>  | Среднее   | Расширенный интервал |       |
| Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости) | 17,9%   | 12,0%                | 23,8% |
| Процент недозагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости)                            | 12,5%   | 7,2%                 | 17,7% |

**Таблица 8.12 Основные источники информации по рынку торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2020 г.**

| № п/п | Наименование источника информации | Адрес источника информации                                      |
|-------|-----------------------------------|---|
| 1     | сайт N1.RU Недвижимость           | <a href="http://samara.n1.ru/">http://samara.n1.ru/</a>         |
| 2     | Сайт Avito.ru                     | <a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a>         |
| 3     | Сайт domofond.ru                  | <a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a> |

### 8.2.9 Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара<sup>2</sup>

Одна из тенденций коммерческой недвижимости Самары в 2019-2020 гг. связана с сегментом офисной недвижимости. Качественные офисные площади показывают положительную динамику спроса и хороший процент заполняемости. Но все же городу нужны новые объекты в этом формате. Офисные центры классов А и В, расположенные в разных частях города, но в зоне хорошей транспортной доступности и с собственной развитой инфраструктурой, определено будут востребованы рынком.

Распределение бизнес-центров в географии г. Самара отражено на карте:

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

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



Рисунок 8.4 Распределение бизнес-центров г. Самара

В 4 квартале 2020 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 44% и 37% соответственно). В экспозиции сегмента офисных центров класса А в конце 2016 г. появились предложения в офисной части ТРК «Good'OK» (20000 кв.м).

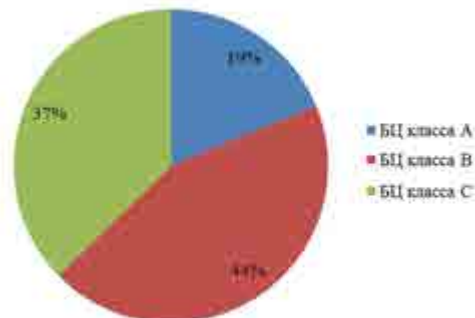


Рисунок 8.5 Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общей площади

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

Из открытых источников и переговоров с отделами аренды было выяснено, что показатель свободных площадей в БЦ Самары по итогам 4 квартала 2020 года составил около 10,7% — это порядка 49,5 тыс. кв.м. В течение последнего года доля вакантных площадей в качественных БЦ Самары повышалась, однако еще не достигла докризисного уровня.

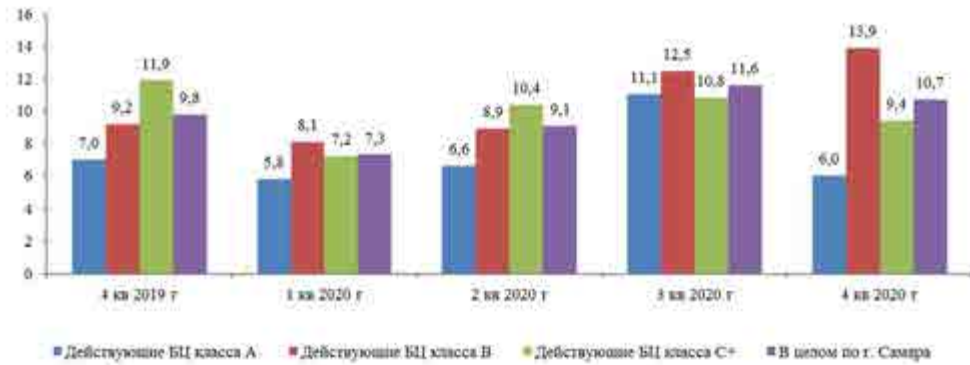


Рисунок 8.6 Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2019-2020 гг., % к общей площади

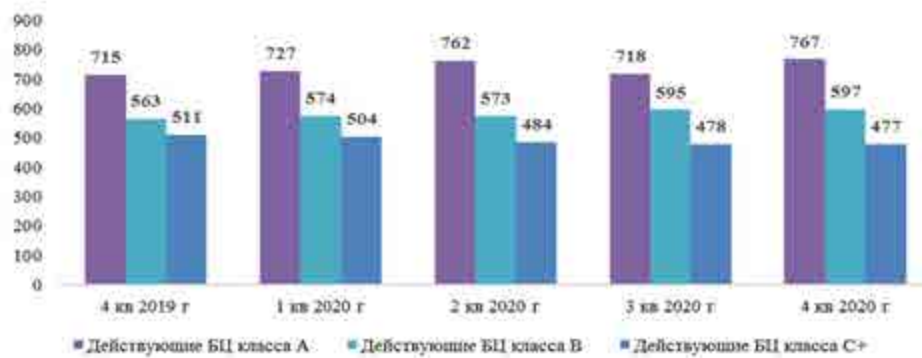


Рисунок 8.7 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2019-2020 гг., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

В 4 квартале 2020 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем – 767 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С – в среднем 477 руб./кв.м/мес.



Рисунок 8.8 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 4 квартал 2020 г., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

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

- тип постройки здания (класс А, В, С);

- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- наличие парковочных мест.

### 8.2.10 Сегмент аренды офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара<sup>1</sup>

По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте аренды офисных помещений г. Самара при распределении предложений по административным районам города 23% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (по 1%).

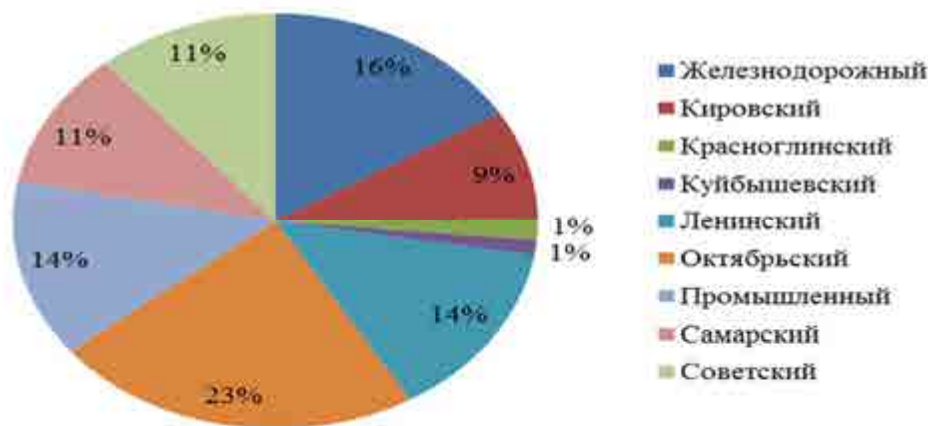
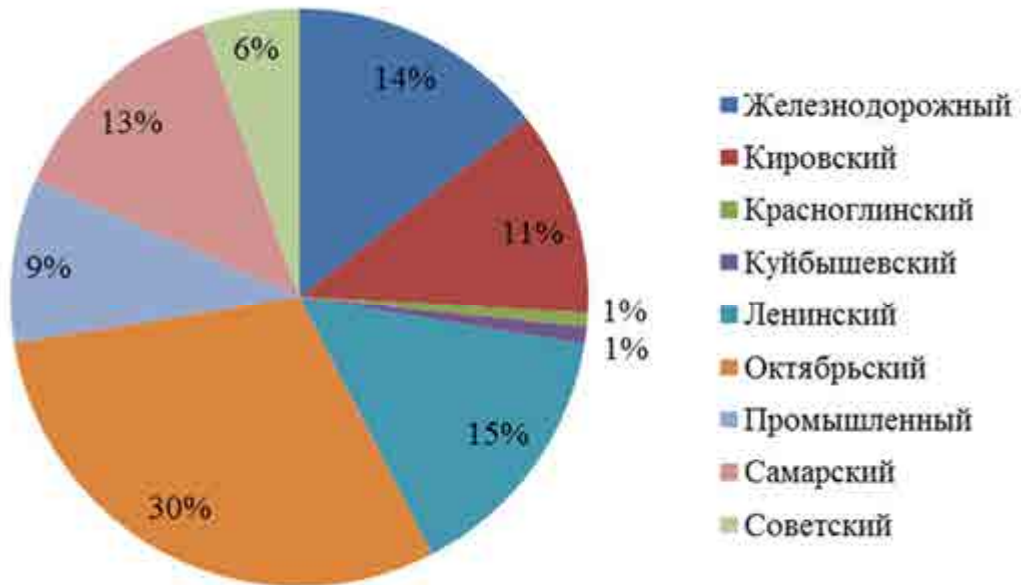


Рисунок 8.9 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

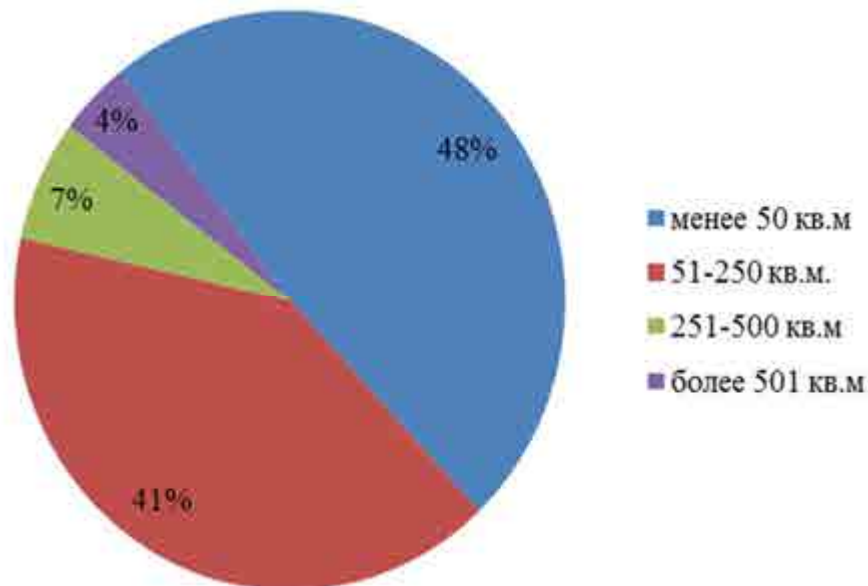
Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду в 4 квартале 2020 года составил около 140,4 тыс. кв.м.

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



**Рисунок 8.10** Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений офисных помещений г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (48%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 4%.



**Рисунок 8.11** Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Средний размер офисных помещений, выставленных в аренду в г. Самара в 4 квартале 2020 г., составляет 136 кв.м.



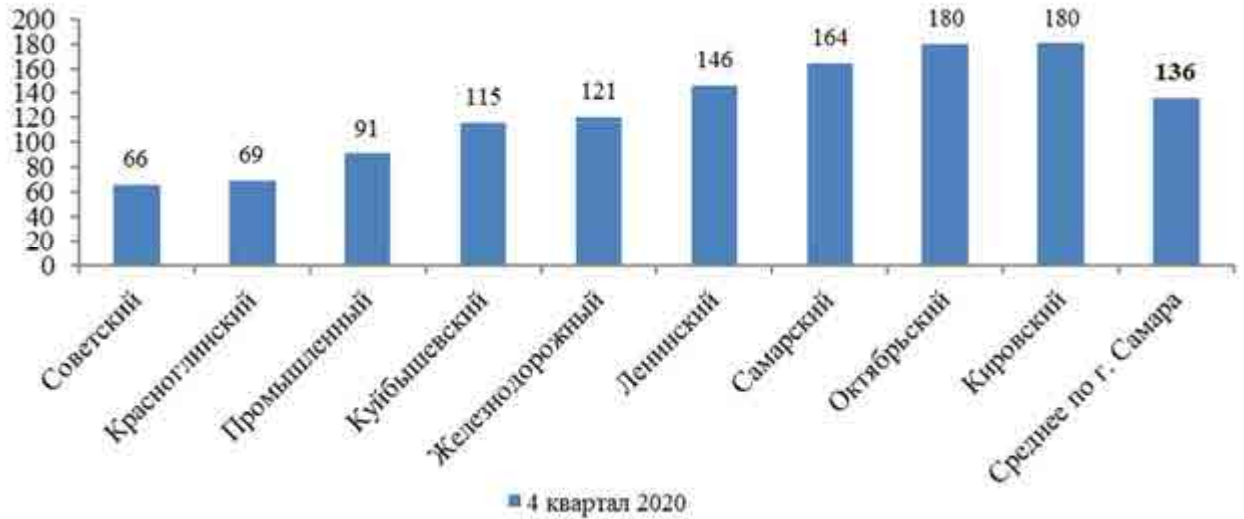


Рисунок 8.12 Средний размер предложения офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 года, кв.м

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

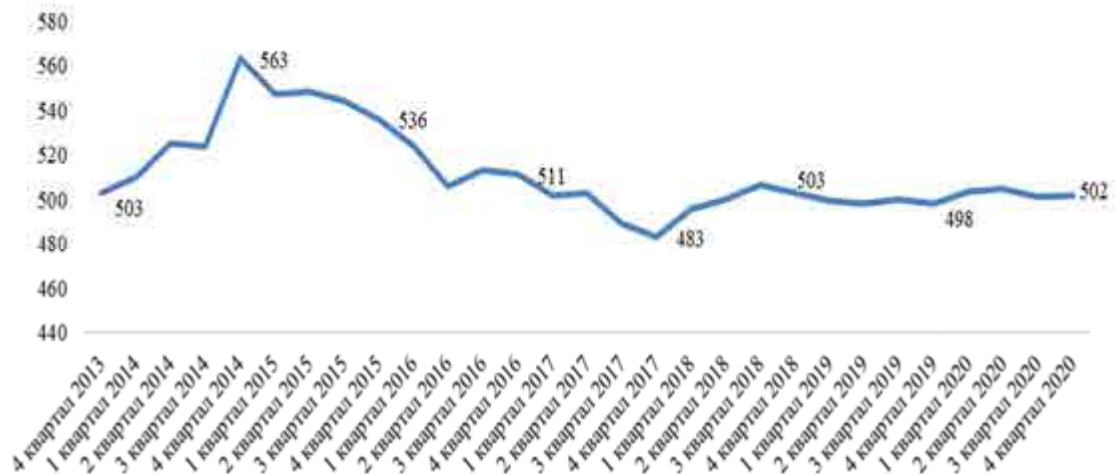


Рисунок 8.13 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2020 гг., руб./кв.м/мес.

Средняя арендная ставка на офисные площади по состоянию на 4 квартал 2020 года составила 502 руб./кв.м/мес., что на 0,8% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,3% выше, чем в 3 квартале 2020 года.

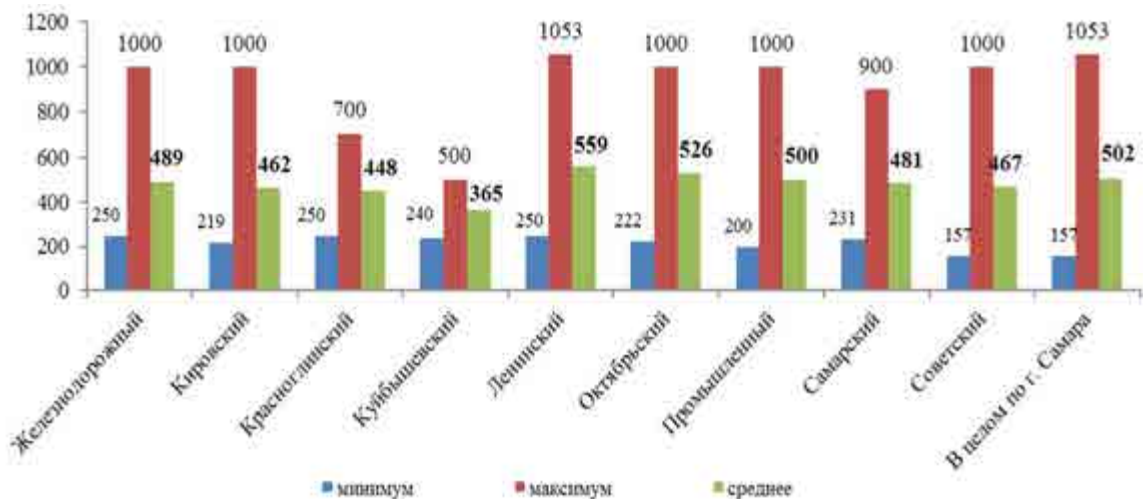


**Рисунок 8.14** Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2019-2020 гг., руб./кв.м/мес.

Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости г. Самара составляет 157 руб./кв.м/мес. в Советском районе (офисное помещение площадью 53 кв.м на ул. 22 Партсъезда, 7Ак1).

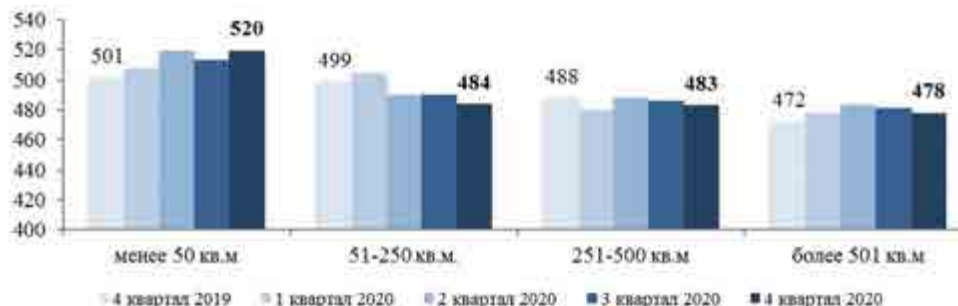
Самые дорогие офисные помещения в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высокими автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение в 4 квартале 2020 года – 1 053 руб./кв.м/мес. в Ленинском районе (офисное помещение 38 кв.м на ул. Дачная).

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



**Рисунок 8.15** Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м/мес.

В 4 квартале 2020 года средняя арендная ставка в офисных помещениях площадью менее 50 кв.м -520 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных офисных помещениях, на первых этажах жилых домов – в среднем 478 руб./кв.м/мес.



**Рисунок 8.16** Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2019-2020 гг., руб./кв.м/мес.

Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,0%-14,0% и в среднем составляет 9,5%<sup>1</sup>.

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

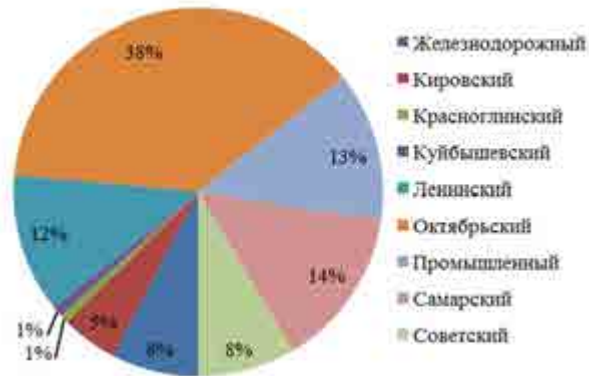
- расположение здания в границах делового центра города. Близость к общегородским магистралям;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- тип постройки здания (встроенное/отдельное здание);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

### 8.2.11 Сегмент продажи офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара<sup>2</sup>

По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи офисных помещений г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 38% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.

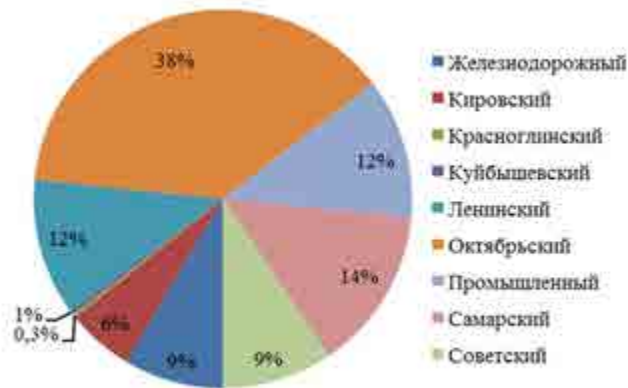
<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

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



**Рисунок 8.17** Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу в 4 квартале 2020 года составил около 78,6 тыс. кв.м.



**Рисунок 8.18** Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в кв.м

В 4 квартале 2020 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв м. до 250 кв.м (63%).

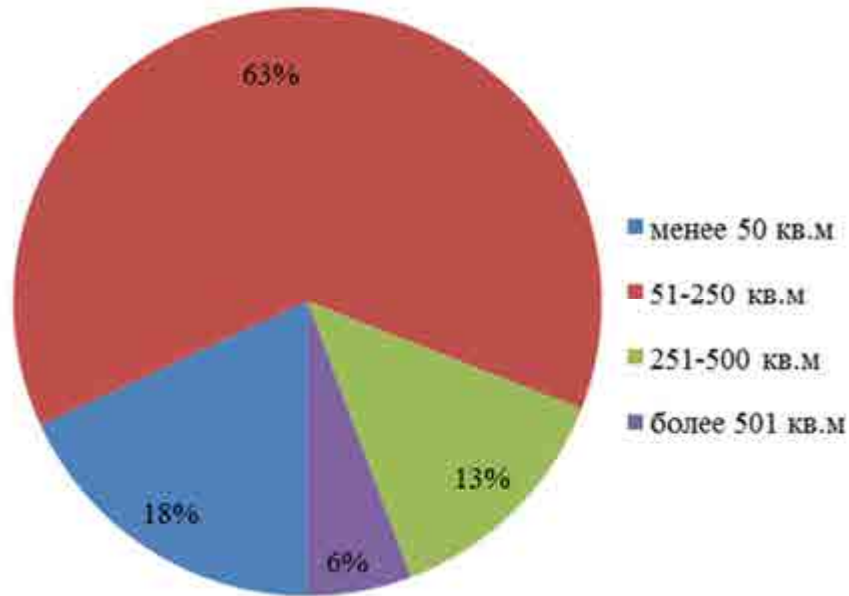


Рисунок 8.19 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.

Средний размер предложения офисных площадей, выставленных на продажу в г. Самара в 4 квартале 2020 г., составляет 187 кв.м.

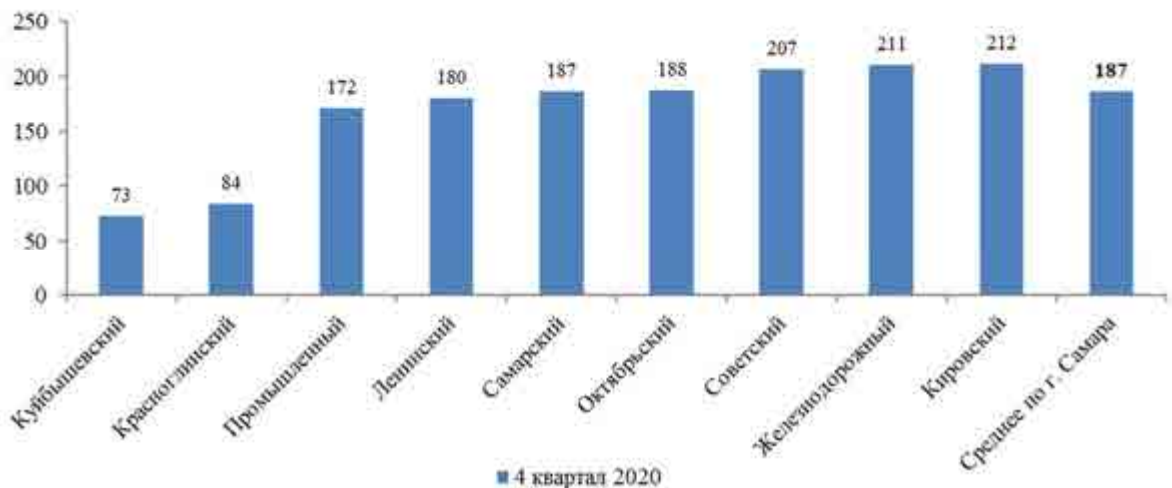
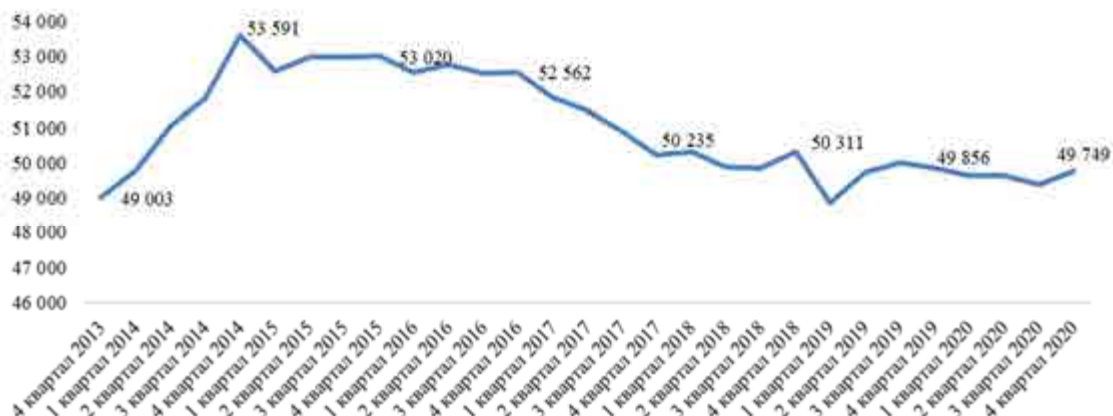


Рисунок 8.20 Средний размер предложения офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 года, кв.м

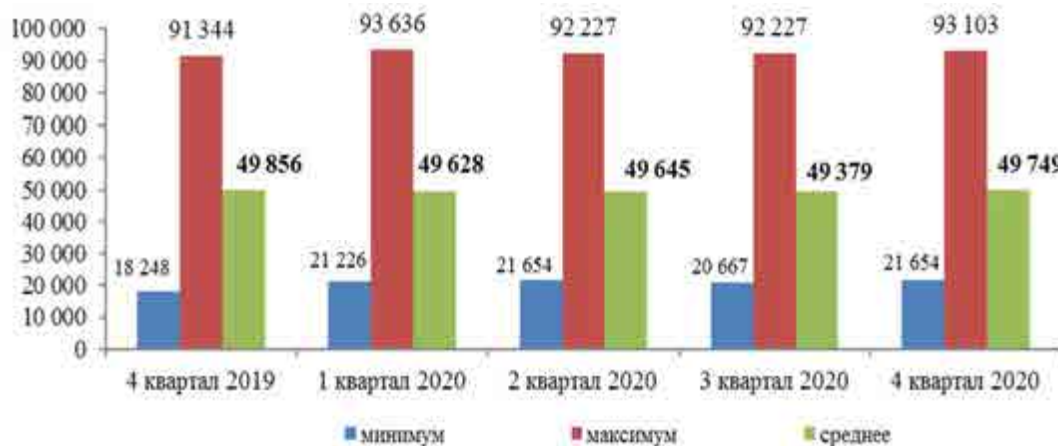
Как и в сегменте аренды сегмент продажи офисной недвижимости показывал снижение цены предложения (-6,3%) на рынке Самары с 2015 по 2017 год. Однако с начала 2020 года отмечается период стагнации и небольшого снижения цены предложения в 4 квартале 2020 года. И в конце года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.





**Рисунок 8.21** Динамика среднего значения цены предложения офисной недвижимости встроено-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2020 гг., руб./кв.м

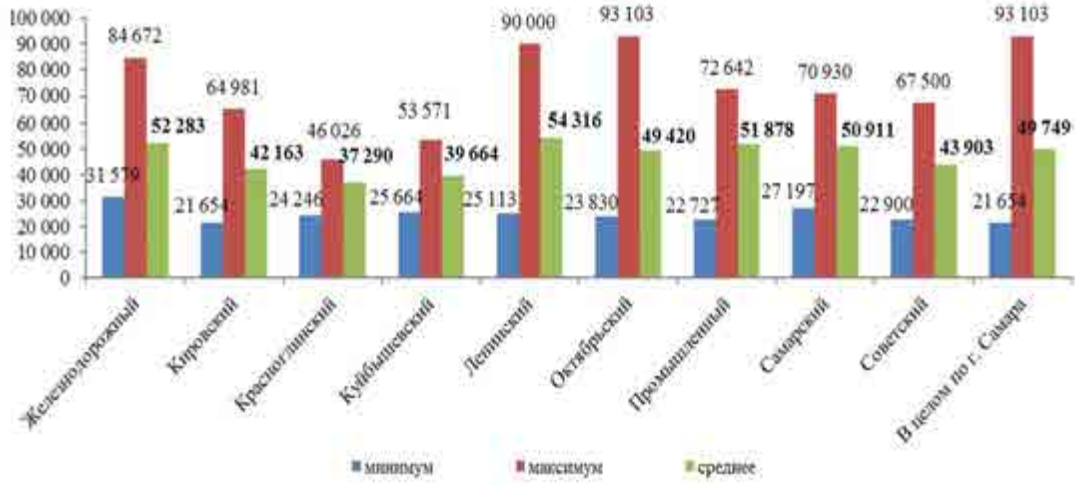
Средний уровень цены продажи на офисные площади по состоянию на 4 квартал 2020 года составил 49,7 тыс. руб./кв.м., что на 0,2% ниже, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2020 года.



**Рисунок 8.22** Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения офисной недвижимости встроено-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2019-2020 гг., руб./кв.м

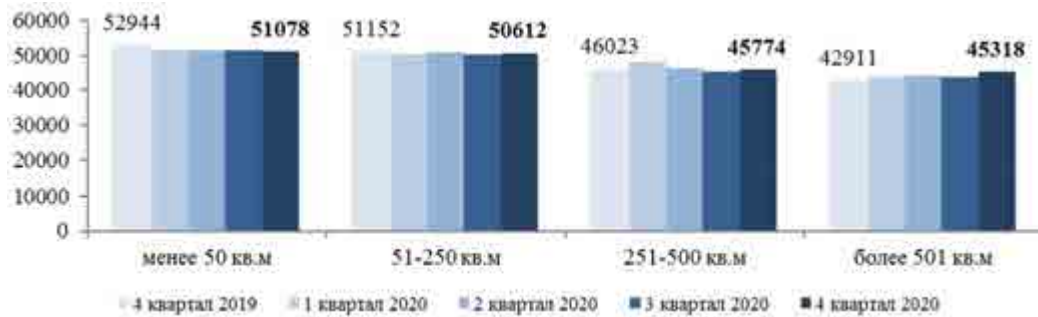
Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 4 квартал 2020 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 54,3 тыс. руб./кв.м). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Красноглинском районе (в среднем 37,2 тыс. руб./кв.м) и Куйбышевском районе (в среднем 39,6 тыс. руб./кв.м).

Минимальное значение цены предложения объектов офисной недвижимости составляет 21,6 тыс. руб./кв.м в Кировском районе (офисное помещение площадью 457,2 кв.м на ул. Товарная, 70). Максимальное значение – 93,1 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (офисное помещение площадью 29 кв.м на ул. Солнечная, 20).



**Рисунок 8.23** Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в сегменте продажи офисной «встройки» крупные предложения более 501 кв.м дешевле объектов площадью менее 50 кв.м (в среднем 45,3 тыс. руб./кв.м и 51,07 тыс. руб./кв.м соответственно).



**Рисунок 8.24** Динамика среднего значения цены предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2019-2020 гг., руб./кв.м

Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,9%-15,6% и в среднем составляет 10,8%<sup>1</sup>.

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

- расположение здания в границах делового центра города. Близость к общегородским магистралям;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- наличие парковочных мест;

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

- тип постройки здания (встроенное/отдельное здание);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности других бизнес-объектов);
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

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

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2020 года составляет 124 сут. Максимальный срок экспозиции в 4 квартале 2020 года установился в Ленинском районе – 133 сут. Минимальный срок экспозиции у офисных помещений в аренду в Куйбышевском районе (100 сут.).

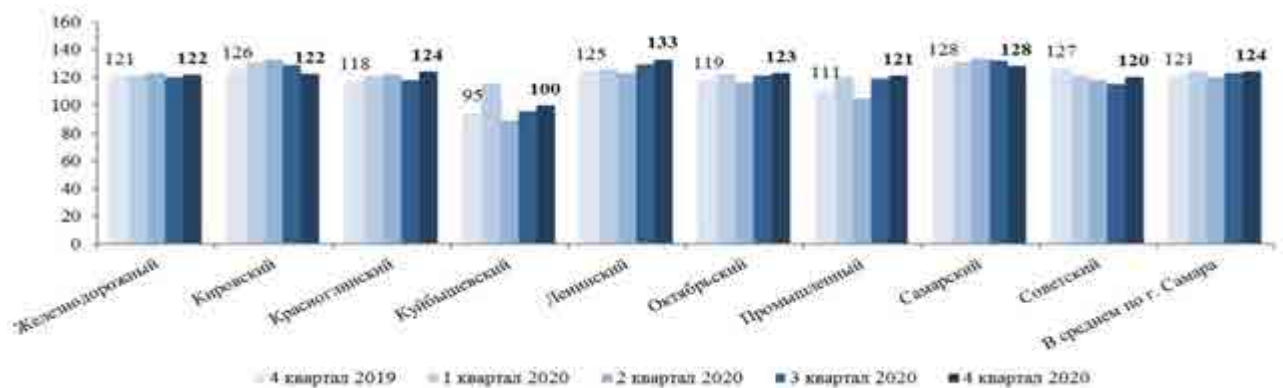


Рисунок 8.25 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2019-2020 гг., сут.

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются офисные помещения площадью до 50 кв.м. Средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2020 года составляет 120 сут. Наибольшая экспозиция у объектов с площадью от 251 до 500 кв.м – 133 сут.

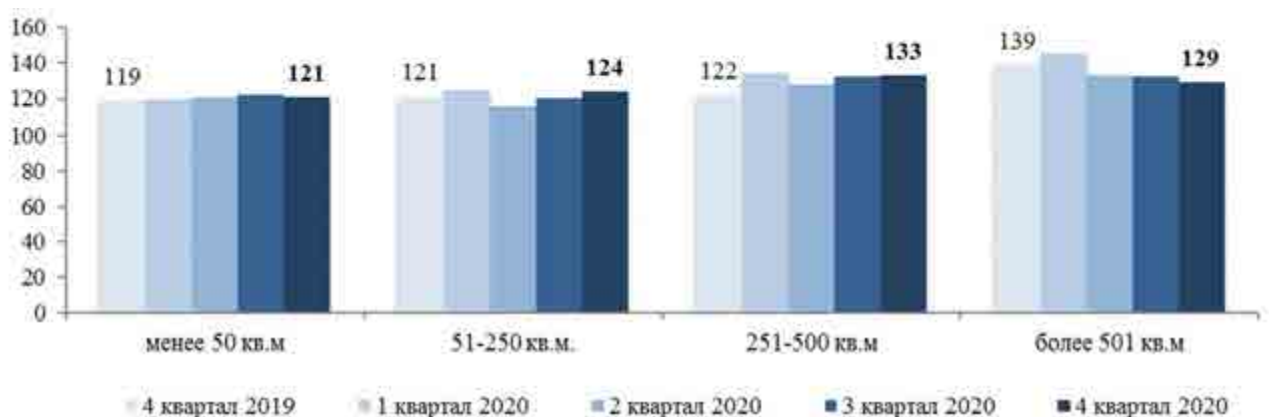


Рисунок 8.26 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2019-2020 гг., сут.

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2020 года составляет 124 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Советском

районе (в среднем 132 сут.), а минимальное среднее значение – в Красноглинском районе (103 сут.).

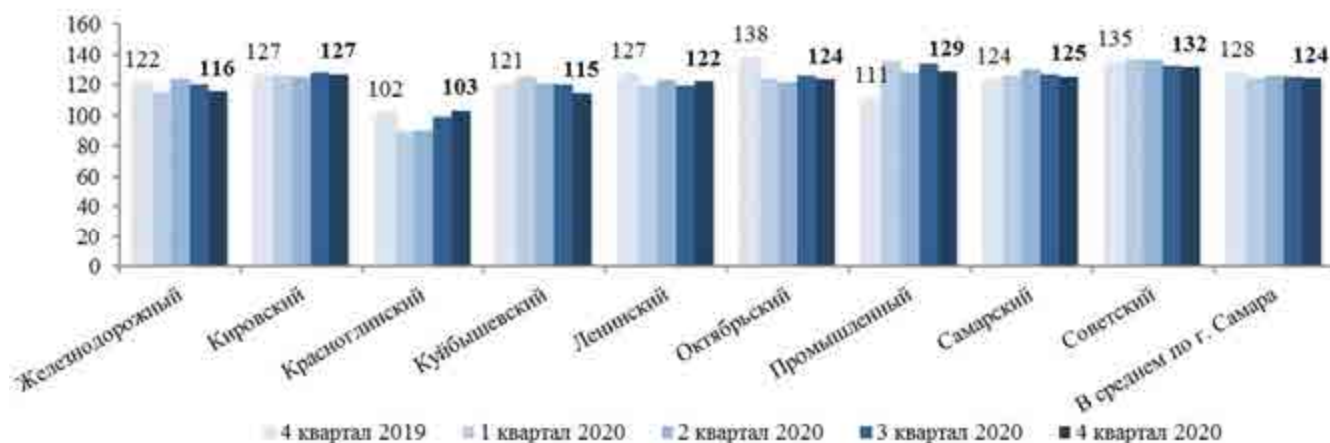


Рисунок 8.27 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2019-2020 гг., сут.

В сегменте продажи наибольшим спросом пользуются небольшие офисные помещения. Средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2020 года составляет 121 сут. Наибольшая экспозиция у крупных объектов более 501 кв.м – 142 сут.

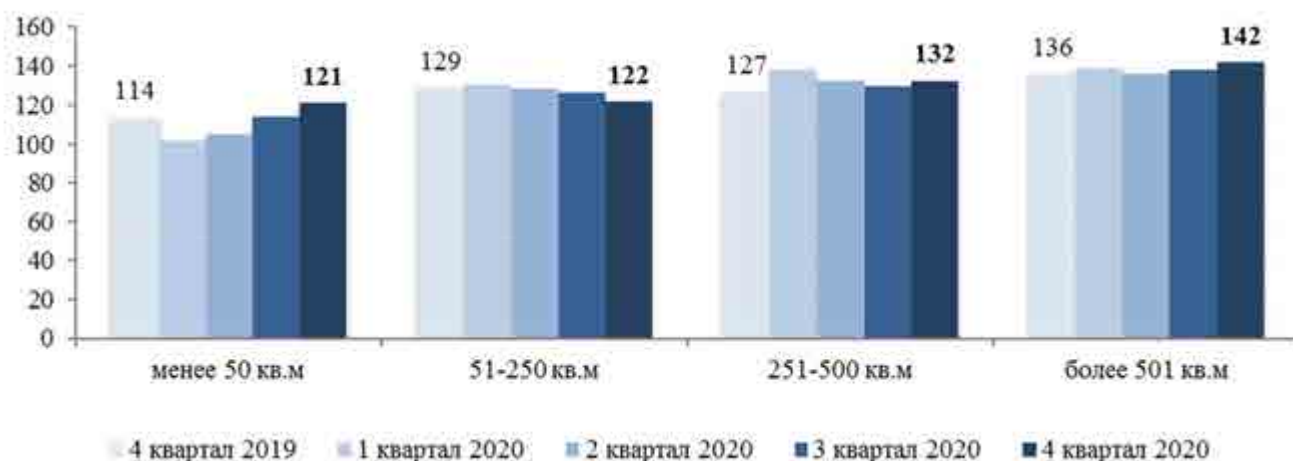


Рисунок 8.28 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2019-2020 гг., сут.

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

#### Сегмент отдельностоящих бизнес-центров

- В 4 квартале 2020 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 44% и 37% соответственно).

- В 4 квартале 2020 года средняя доля вакантных площадей по городу Самара составила 10,7% — это порядка 49,5 тыс. кв.м.
- В 4 квартале 2020 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем –767 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С – в среднем 477 руб./кв.м/мес.

#### Сегмент офисных помещений встроенно-пристроенного формата и помещений в низкокласных офисных зданиях

- По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте аренды офисных помещений г. Самара при распределении предложений по административным районам города 23% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (по 1).
- Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду в 4 квартале 2020 года составил около 140,4 тыс. кв.м.
- В структуре предложений офисных помещений г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (48%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 4%.
- Снижение арендной ставки (-14,2%) на рынке офисной недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки по городу. И в конце года средняя цена вышла на докризисный уровень 2013 года.
- Средняя арендная ставка на офисные площади по состоянию на 4 квартал 2020 года составила 502 руб./кв.м/мес., что на 0,8% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,3% выше, чем в 3 квартале 2020 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2020 года составляет 124 сут.
- По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи офисных помещений г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 38% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.
- Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу в 4 квартале 2020 года составил около 78,6 тыс. кв.м.
- В 4 квартале 2020 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв. м. до 250 кв.м (63%).
- Как и в сегменте аренды сегмент продажи офисной недвижимости показывал снижение цены предложения (-6,3%) на рынке Самары с 2015 по 2017 год. Однако с начала 2020 года отмечается период стагнации и небольшого снижения цены предложения в 4 квартале 2020 года. И в конце года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.
- Средний уровень цены продажи на офисные площади по состоянию на 4 квартал 2020 года составил 49,7 тыс. руб./кв.м., что на 0,2% ниже, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2020 года.



- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2020 года составляет 124 сут.

### 8.2.14 Сегмент крупноформатных торговых объектов г.Самара<sup>1</sup>

Совокупная площадь всех крупноформатных торговых объектов г. Самара ТЦ по данным на 4 квартал 2020 года составляет около 1 млн. кв.м (НЕ включая ТЦ во встроено-пристроенных площадях и объекты менее 4 тыс. кв.м. и рынки).

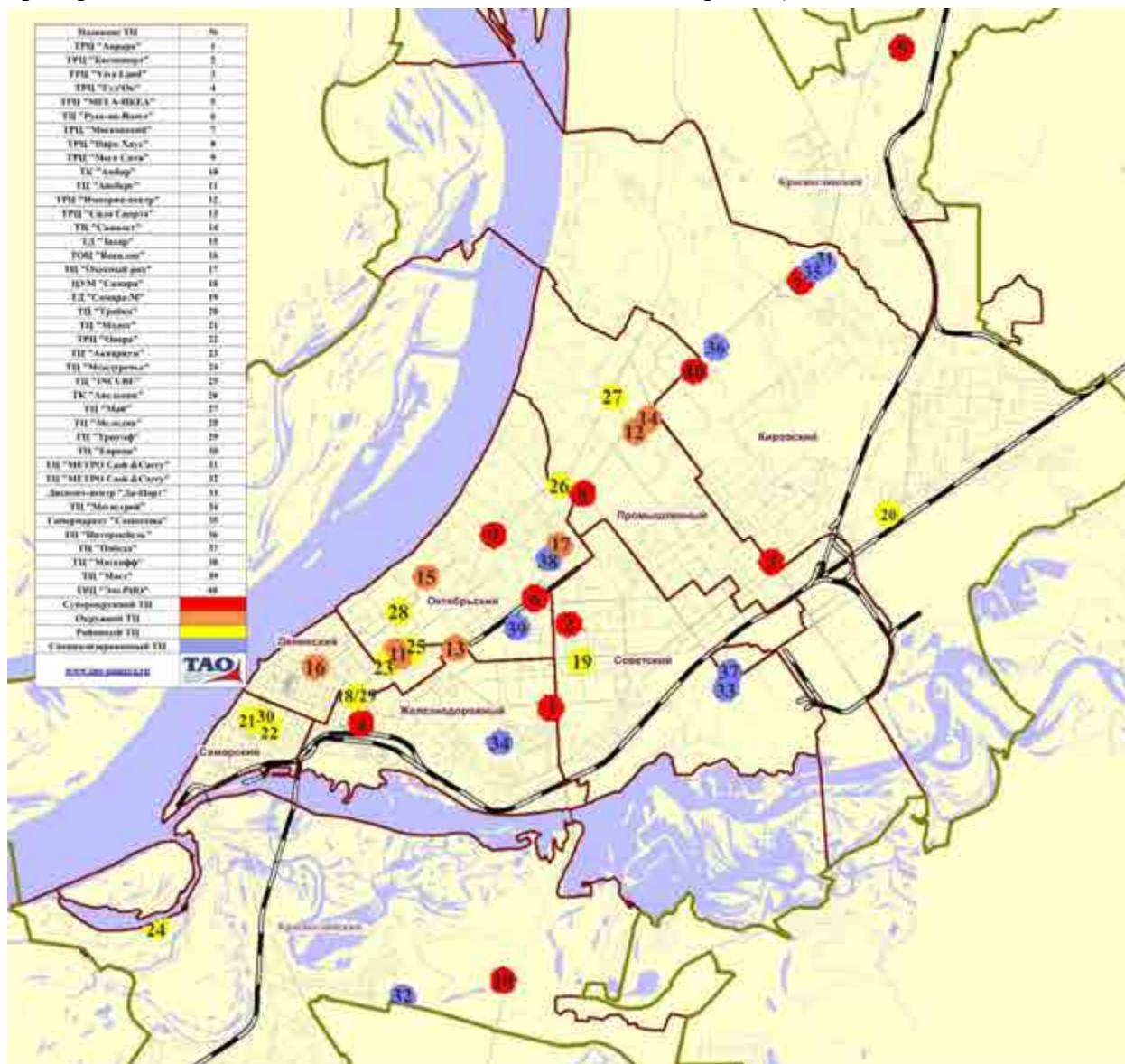
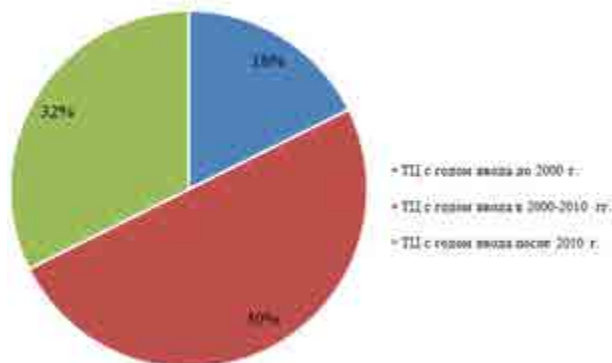


Рисунок 8.29 Карта распределения основных торговых центров г. Самара

Из всей массы торговых центров Самары порядка 18% – это старые объекты, срок реконструкции которых или срок ввода была до 2000 года, они не имеют концепта и/или должного уровня заполняемости/формата «крытый рынок с операторами понапе типа ИП». Основной пик строительства приходится на период с 2000 по 2010 гг. ТЦ, построенные в этот период, занимают 50% от общего количества действующих ТЦ в Самаре. Торговые

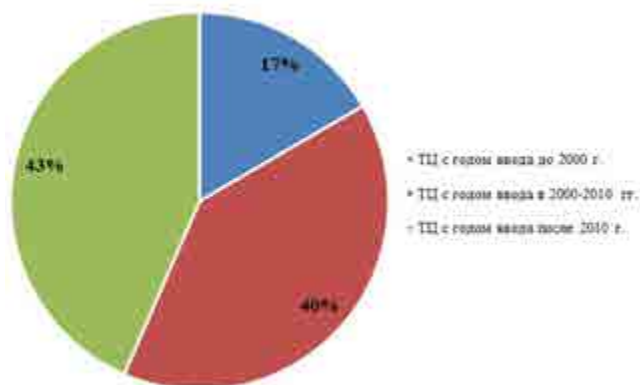
<sup>1</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

центры с годом ввода после 2010 года занимают 32% экспозиции. В 2019 году состоялось открытие еще одного крупноформатного ТЦ «Эль Рио» на Московское шоссе (в границах улиц Г. Дмитрова и Ташкентской) площадью более 88 тыс. кв.м.



**Рисунок 8.30 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара в зависимости от года ввода ТЦ, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общего количества в шт.**

Однако общая площадь вводимых ТЦ в период с 2000 по 2010 гг. чуть меньше общей площади вводимых ТЦ за последние 10 лет.



**Рисунок 8.31 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара в зависимости от года ввода ТЦ, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общей площади в кв.м**

В структуре крупноформатных ТЦ преобладающую долю (83% - доля площадей в кв.м от общей площади всех ТЦ города) площадей занимают суперкрупные (площадью свыше 45 тыс. кв.м) ТРЦ, («Московский», «Вивалэнд», «Космопорт», «ПаркХаус», «Русь-на-Волге», «Мега-Сити», «Мега», «Аврора», «Амбар», «Good'OK» и «Эль Рио»), 11% - окружные (общая площадь 10-45 тыс. кв.м), и 6% - районные (общая площадь до 10 тыс. кв.м).

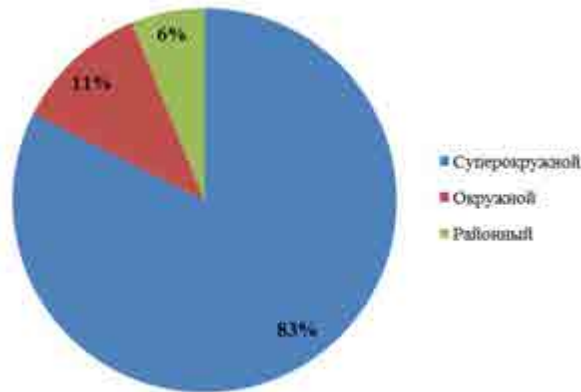


Рисунок 8.32 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общей площади в кв.м

Однако по количеству в крупноформатных ТЦ больше всего районных объектов – 40% от общего количества в штуках.

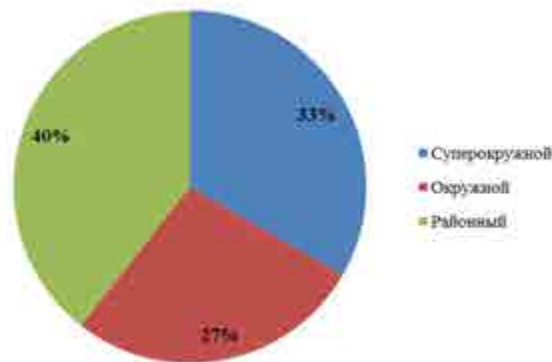


Рисунок 8.33 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2020 года, % от общего количества в шт.

Компанией, имеющее подавляющее большинство торговых площадей в управлении в г. Самара является «Виктор и Ко». Компания занимает 52% рынка, остальные участники рынка управляют 1-2 объектом, поэтому их доля не превышает 9% (по самым крупным объектам).

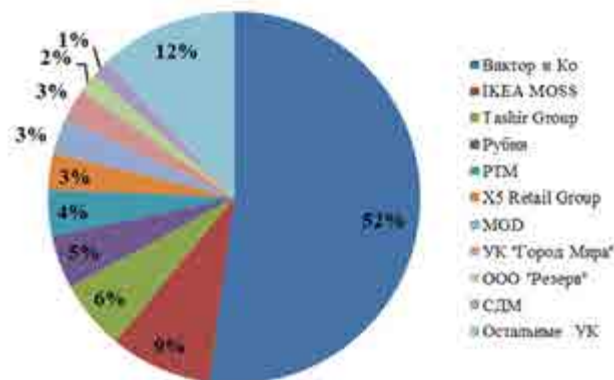


Рисунок 8.34 Структура крупнейших девелоперов ТЦ г. Самара по количеству площадей, находящихся в управлении, % от общей площади ТЦ по состоянию на 4 квартал 2020 г.

Информация об арендных ставках на торговые помещения в крупных торговых центрах и наличие свободных площадей по большей части носит закрытый характер.

Из открытых источников и переговоров с отделами аренды торговых центров было выяснено, что показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам 4 квартала 2020 года составил в среднем 7,1% от общей площади (ГВА) ТЦ или 10,6% от арендопригодной площади (GLA).

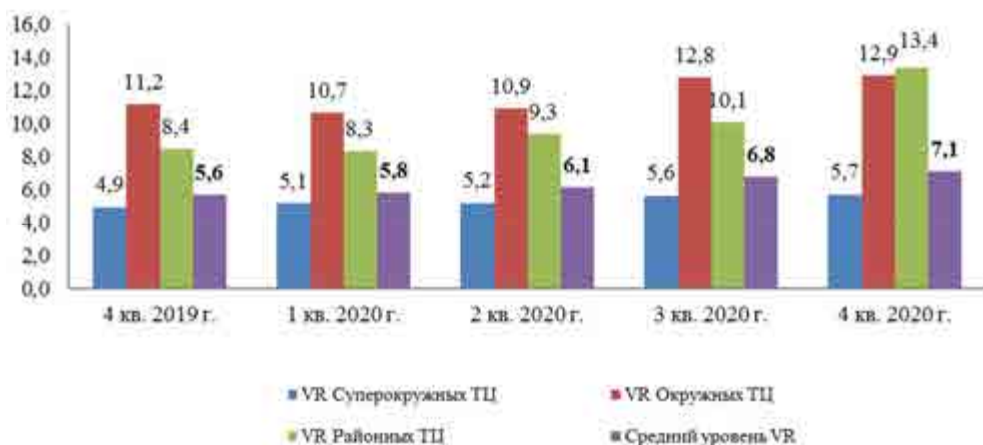


Рисунок 8.35 Динамика уровня вакантных площадей (VR) в крупноформатных ТЦ г. Самара, % от общей площади (ГВА), 2019-2020 гг.

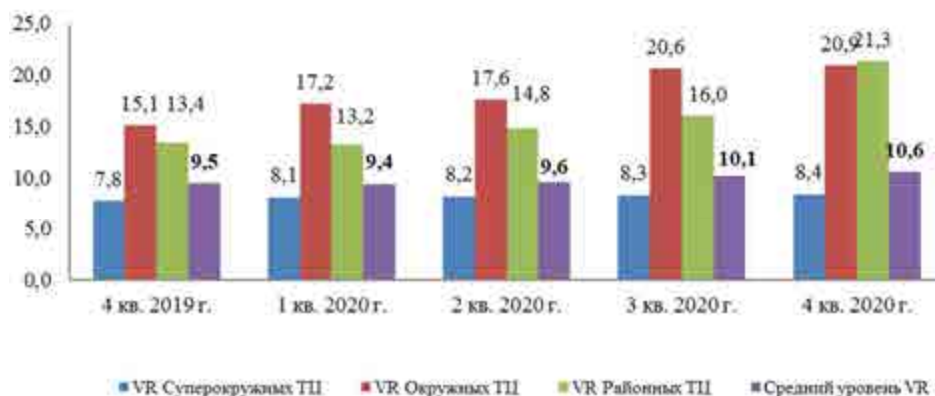


Рисунок 8.36 Динамика уровня вакантных площадей (VR) в крупноформатных ТЦ г. Самара % от арендопригодной площади (GLA), 2019-2020 гг

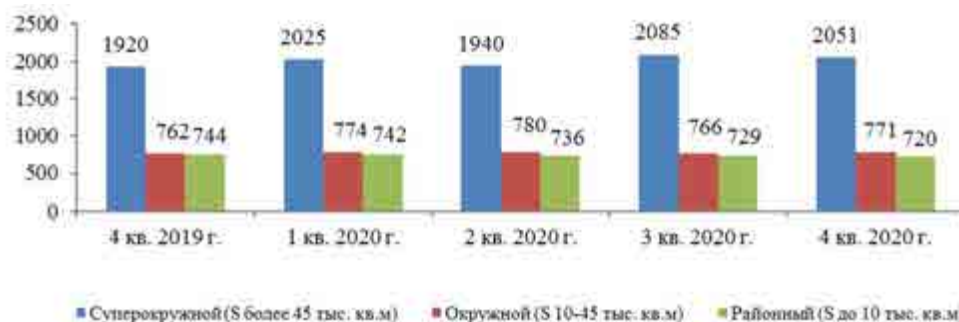
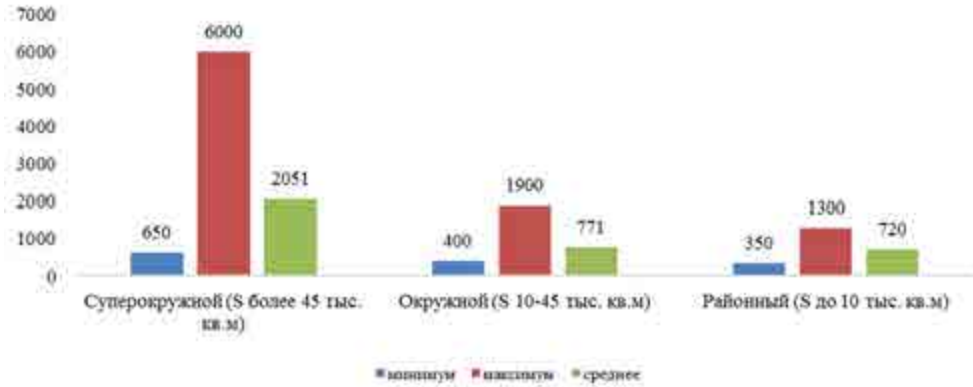


Рисунок 8.37 Средние арендные ставки в ТЦ Самары за типовую торговую секцию, 4 квартал 2020 г, руб.кв.м/мес.



Средняя арендная ставка в 4 квартале 2020 года в ТЦ г. Самара в зависимости от типа варьируется в диапазоне от 720 руб. кв.м/мес. до 2,05 тыс. руб. кв.м/мес. за типовую торговую секцию.



**Рисунок 8.38** Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки торговых помещений в торговых-центрах г. Самара, 4 квартал 2020 г., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

Сделки по продаже торговых помещений в крупноформатных торговых центрах и торгово-развлекательных центрах или по продаже крупноформатных ТЦ/ТРЦ целиком единичны, носят закрытый характер.

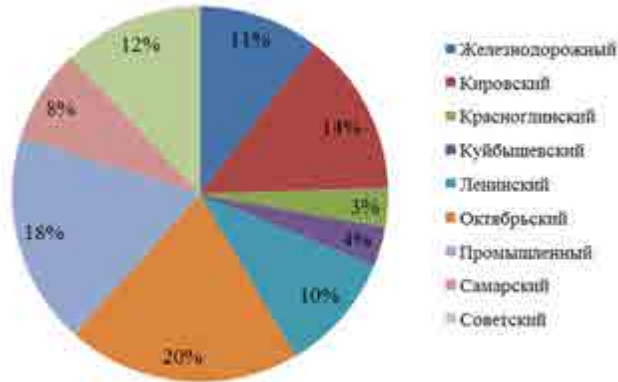
К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки торговых помещений в ТЦ/ТРЦ г. Самара, относятся:

- тип торгового объекта (ТЦ или ТРЦ, суперокружной, окружной, районный);
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- обеспеченность парковочными местами.

### 8.2.15 Сегмент аренды торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара<sup>1</sup>

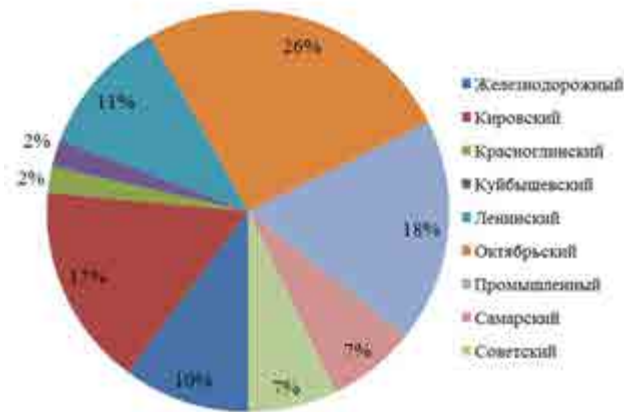
По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте аренды торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города 20% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего торговой площади в Красноглинском и Куйбышевском районах (3% и 4%, соответственно).

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



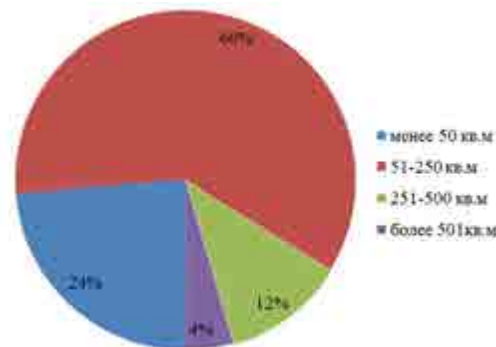
**Рисунок 8.39 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.**

Совокупный объем предложения торговых площадей встроенно-пристроенного формата в аренду по состоянию на 4 квартал 2020 года составил около 131,8 тыс. кв.м.



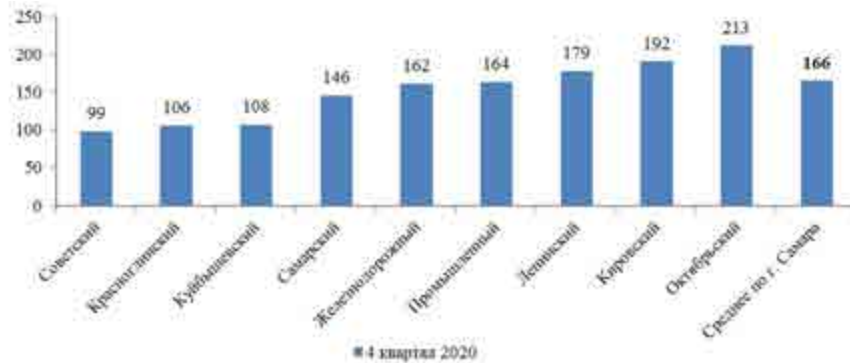
**Рисунок 8.40 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в кв.м**

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений в 4 квартале 2020 года преобладают объекты небольших площадей от 51 до 250 кв.м и составляют 60% от общего количества в штуках.



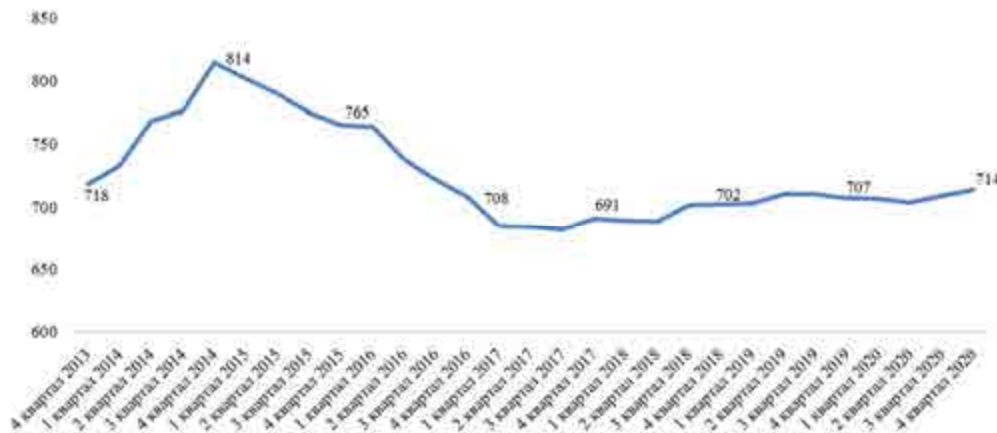
**Рисунок 8.41 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.**

Средний размер торговых площадей встроенно-пристроенного формата, выставленных в аренду в г. Самара на 4 квартал 2020 г., составляет 166 кв.м.



**Рисунок 8.42 Средний размер предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 года, кв.м**

Снижение арендной ставки (-15,2%) на рынке торговой недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки в среднем по городу. И в начале 2020 года она практически вышла на докризисный уровень 2013 года.



**Рисунок 8.43 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2013-2020 гг., руб./кв.м/мес.**

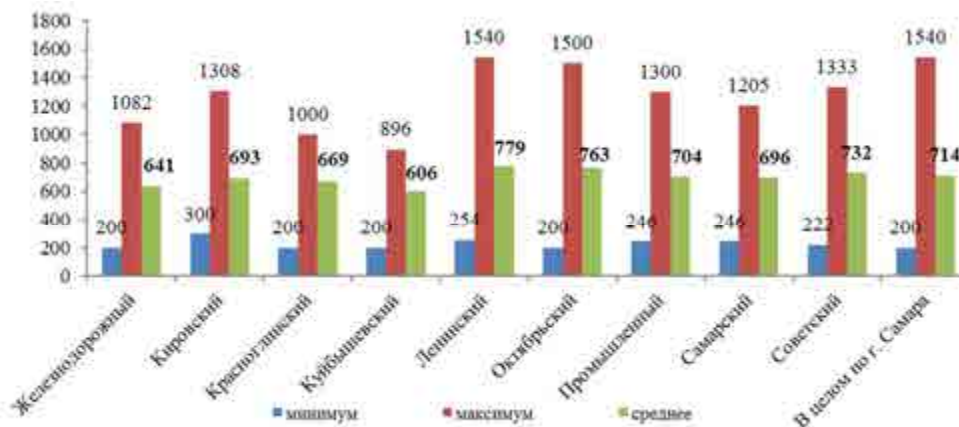
Средняя арендная ставка на торговые площади встроенно-пристроенного формата по состоянию на 4 квартал 2020 года составила 714 руб./кв.м/мес., что на 0,9% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2020 года.



**Рисунок 8.44** Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2019-2020 гг., руб./кв.м/мес.

По данным на 4 квартал 2020 года минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости г. Самара составляет 200 руб./кв.м/мес. в Куйбышевском районе (сдается торговое помещение площадью 250 кв.м на ул. Грозненская, 8).

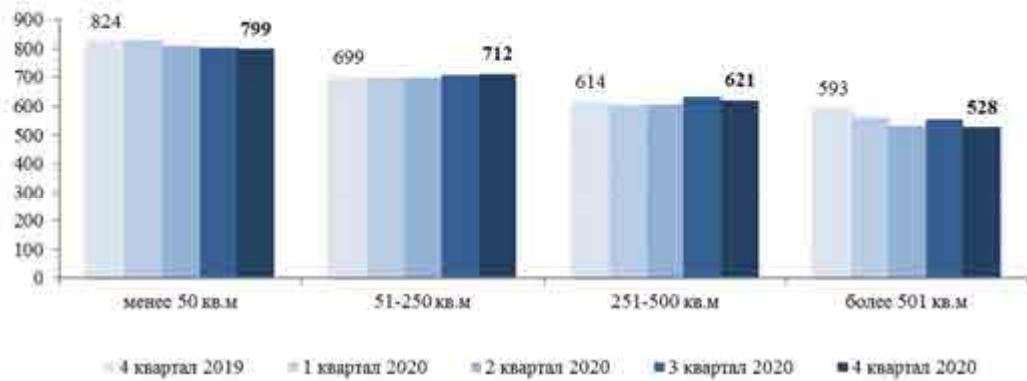
Самые дорогие торговые помещения в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение в 4 квартале 2020 года – 1 540 руб. кв.м/мес. в Ленинском (торговое помещение площадью 143 кв.м, расположенное на первой линии на ул. Самарская, 265).



**Рисунок 8.45** Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м/мес.

Также высокой популярностью среди ретейл-арендаторов пользуется и другие трафикобразующие перекрестки города, далеко не всегда расположенные в центре Самары: пр. Масленникова – ул. Мичурина, ул. Гагарина – ул. Авроры, ул. Победы – ул. 22 Партсъезда, ул. Победы – пр. Кирова, Московское ш. – пр. Кирова, район пр. Metallургов (см. ценовую карту по средним ценам предложения арендных ставок объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара).

С точки зрения разбивки по площадям по состоянию на 4 квартал 2020 года арендная ставка по-прежнему различается. Наиболее высокая арендная ставка в торговых помещениях встроенно-пристроенного формата представлена в размере площади менее 50 кв.м и составила в среднем 799 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных торговых помещениях на первых этажах жилых домов – в среднем 528 руб./кв.м/мес.



**Рисунок 8.46** Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2019-2020 гг., руб./кв.м/мес.

Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,0%-14,0% и в среднем составляет 9,5%<sup>1</sup>.

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

- расположение здания в границах делового центра города и/или в границах локации, в которой размещены крупные торговые объекты;
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- обеспеченность парковочными местами;
- возможность визуального позиционирования торговой точки (наличие витрин, указателей и возможности их установки);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности торговых точек товаров-субститутов или дополняющих товаров);
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

### 8.2.16 Сегмент продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара<sup>2</sup>

По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города больше всего приходится на Октябрьский район (22% от общего количества в штуках). Как и в сегменте аренды меньше всего торговой площади в Куйбышевском и Красноглинском районах (2% и 3%, соответственно).

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

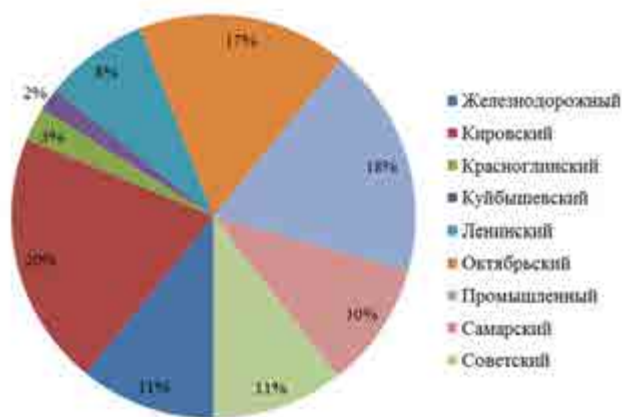
<sup>2</sup> Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.





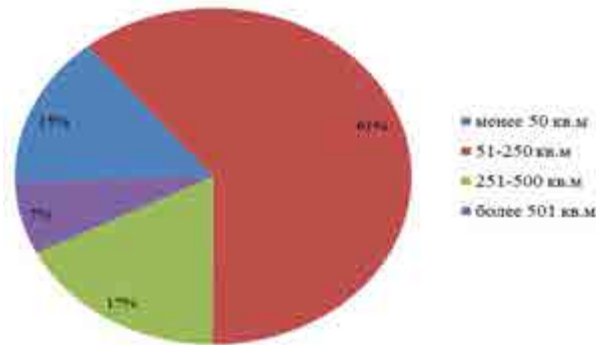
**Рисунок 8.47 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.**

Совокупный объем предложения продажи торговых площадей встроенно-пристроенного формата в 4 квартале 2020 года составил около 57,4 тыс. кв.м.



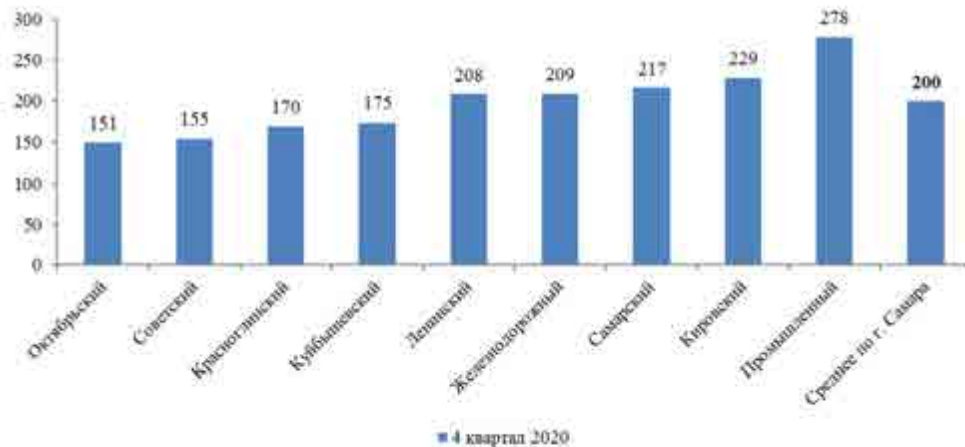
**Рисунок 8.48 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общей площади в кв.м**

В структуре предложений по размеру площади торговых объектов на продажу по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – от 51 до 250 кв. м (61% от общего количества в штуках).



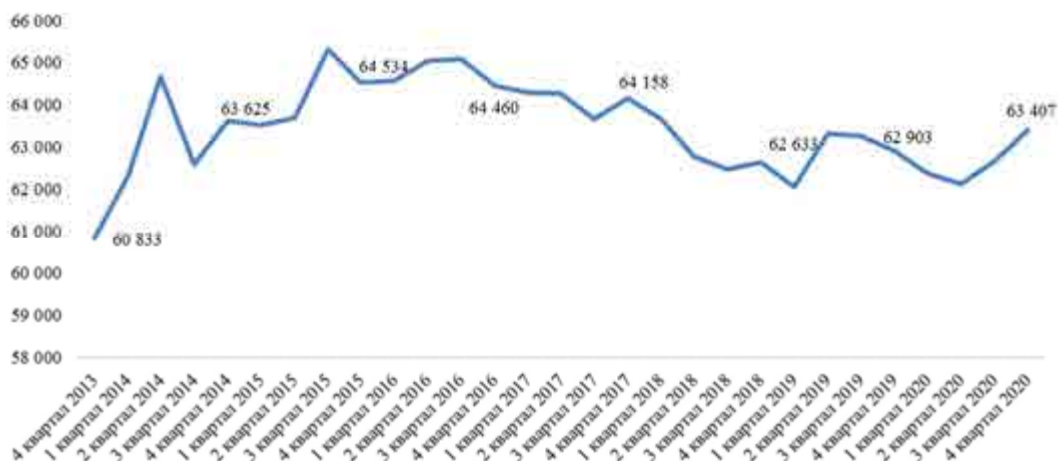
**Рисунок 8.49 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 4 квартал 2020 г., % от общего количества в шт.**

Средний размер предложения торговых площадей, выставленных на продажу в г. Самара на 4 квартал 2020 г. составляет 200 кв.м.



**Рисунок 8.50 Средний размер предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 года, кв.м**

В сегменте продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата на протяжении 4 лет динамика среднего значения была не столь однородна, как в сегменте аренды. В середине 2014 года наблюдалось снижение средней цены по городу, однако с 4 квартала 2014 года и до 3 квартала 2016 года средняя цена предложения торговой недвижимости Самары находилась в стадии небольшого роста. В целом по состоянию на 4 квартал 2020 года уровень цены находится выше докризисного уровня 2013 года.



**Рисунок 8.51** Динамика среднего значения цены предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2013-2020 гг., руб./кв.м/мес.

По данным на 4 квартал 2020 года средняя цена предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара составила 63,4 тыс. руб./кв.м, что на 0,8% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 1,2% выше, чем в 3 квартале 2020 года.

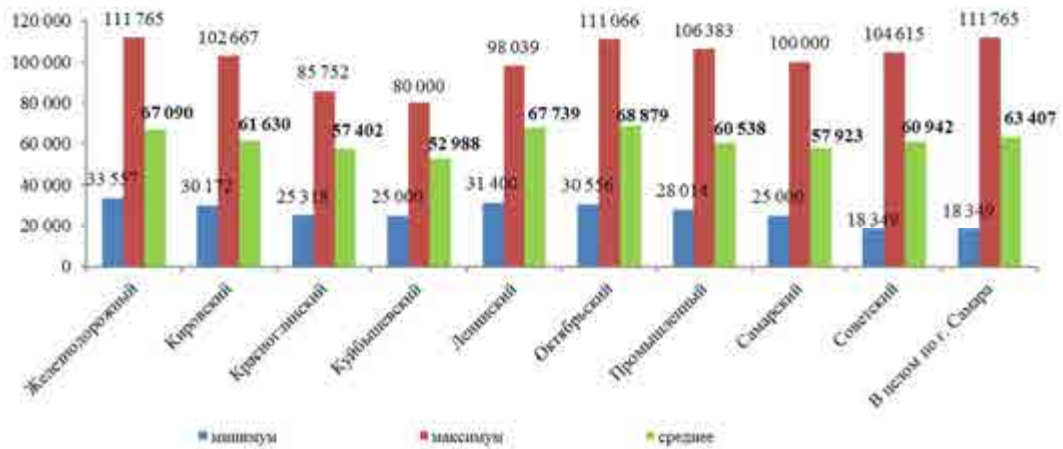


**Рисунок 8.52** Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2019-2020 гг., руб./кв.м

Наиболее дорогие предложения торговых помещений в 4 квартале 2020 года сосредоточены в Октябрьском районе, где средняя цена составляет 68,8 тыс. руб./кв.м. Наиболее дешевые площади предлагаются в Куйбышевском районе – в среднем по 52,9 тыс. руб./кв.м.

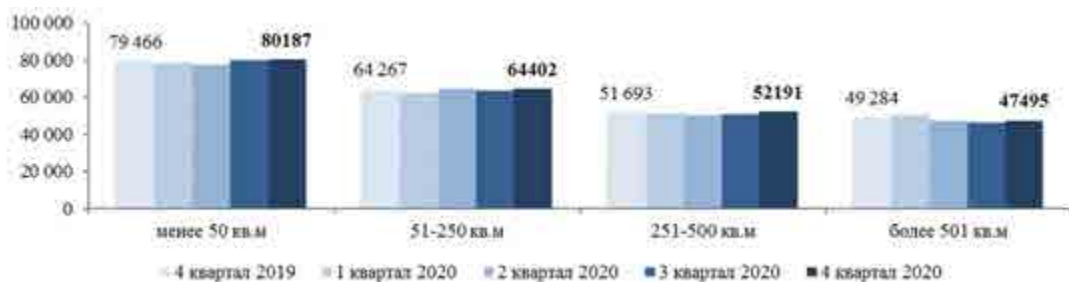
Минимальное значение цены предложения объектов торговой недвижимости составляет 18,3 тыс. руб./кв.м в Советском районе (торговое помещение площадью 272,5 кв.м на ул. Гагарина, 95).

Максимальное значение – 111,7 тыс. руб./кв.м в Железнодорожном районе (торговое помещение площадью 34 кв.м на ул. Аэродромная, 37).



**Рисунок 8.53** Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2020 г., руб./кв.м

По данным на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи с позиции размера общей площади торговой недвижимости крупные предложения (более 501 кв.м) дешевле объектов площадью менее 50 кв.м и составляют 47,4 тыс. и 80,1 тыс. руб./кв.м соответственно.



**Рисунок 8.54** Динамика среднего значения цены предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2019-2020 гг., руб./кв.м

Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,9%-15,6% и в среднем составляет 10,8%<sup>1</sup>.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на цену предложения объектов торговой недвижимости г. Самара, относятся:

- расположение здания в границах делового центра города и/или в границах локации, в которой размещены крупные торговые объекты;
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

- количество парковочных мест;
- возможность визуального позиционирования торговой точки (наличие витрин, указателей и возможности их установки);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности торговых точек товаров-субститутов или дополняющих товаров).
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

### 8.2.17 Анализ структуры спроса на рынке торговой недвижимости г. Самара

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2020 составляет 120 сут. Максимальный срок экспозиции по состоянию на 4 квартал 2020 года установились в Железнодорожном и Кировском районах – 126 сут. Минимальный срок экспозиции у торговых помещений в аренду в Куйбышевском районе (103 сут.).

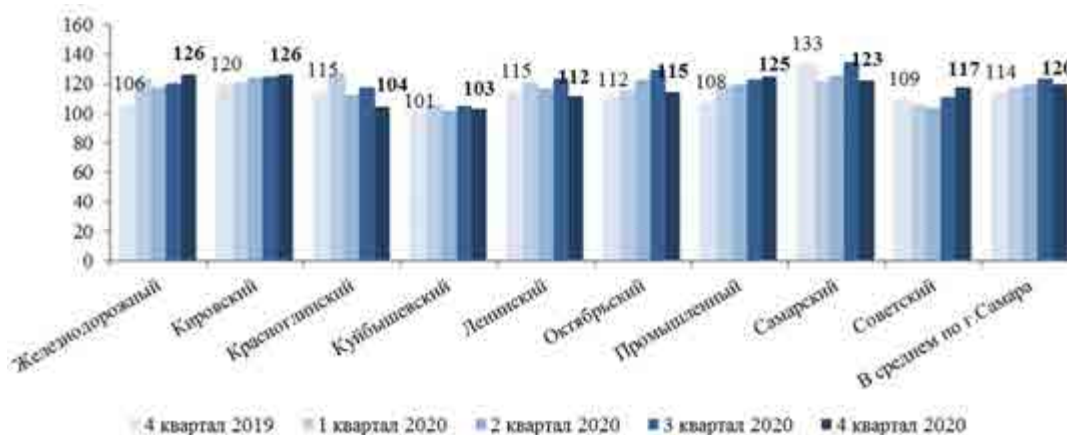


Рисунок 8.55 Средние сроки экспозиции по аренде объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам, 2019-2020 гг., сут.

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются торговые помещения площадью менее 50 кв.м, средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2020 года составляет 116 сут. Наибольшая экспозиция у объектов площадью более 501 кв.м – 136 сут.

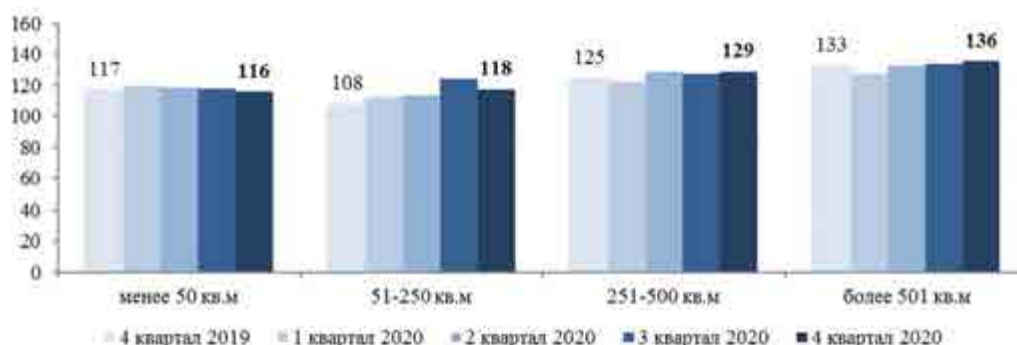


Рисунок 8.56 Средние сроки экспозиции по аренде объектов торговой недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2019-2020 гг., сут.

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2020 года составляет 115 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Железнодорожном районе – 121 сут, а минимальное среднее значение – Куйбышевском районе (99 сут.).



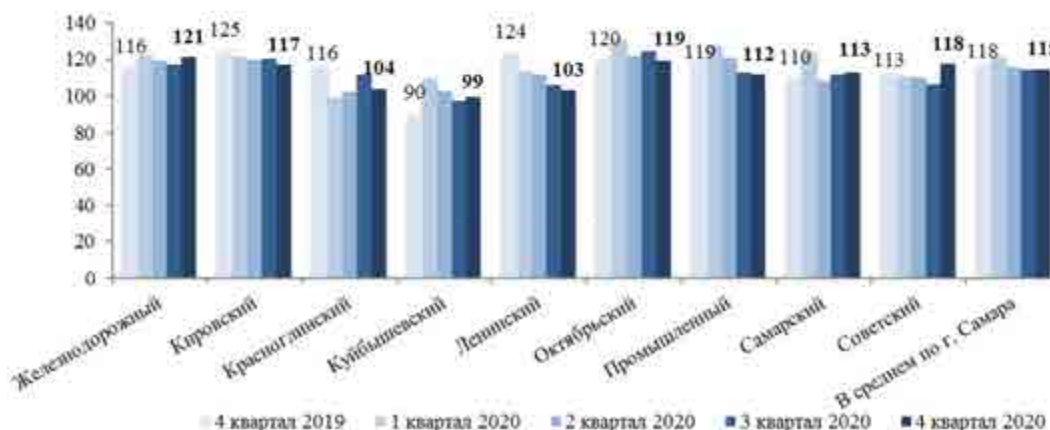


Рисунок 8.57 Средние сроки экспозиции по продаже объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам, 2019-2020 гг., сут.

В сегменте продажи наибольшим спросом пользуются торговые помещения площадью от 51 до 250 кв.м. Средний срок экспозиции таких объектов в 4 квартале 2020 года составляет 110 сут. Наибольшая экспозиция у объектов площадью более 501 кв.м – 126 сут.

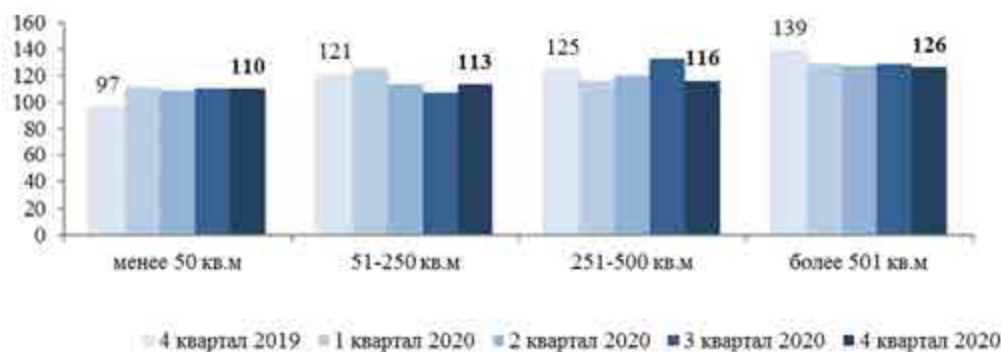


Рисунок 8.58 Средние сроки экспозиции по продаже объектов торговой недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2019-2020 гг., сут.

## 8.2.18 Основные показатели рынка торговых площадей г. Самара

### Сегмент купноформатных торговых центров

- В структуре крупноформатных ТЦ преобладающую долю (83% - доля площадей в кв.м от общей площади всех ТЦ города) площадей занимают суперокружные (площадью свыше 45 тыс. кв.м) ТРЦ, («Московский», «ВиваЛэнд», «Космопорт», «ПаркХаус», «Русь-на-Волге», «Мега-Сити», «Мега», «Аврора», «Амбар», «Good'OK» и «Эль Рио»), 11% - окружные (общая площадь 10-45 тыс. кв.м), и 6% - районные (общая площадь до 10 тыс. кв.м).
- Показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам 4 квартала 2020 года составил в среднем 7,1% от общей площади (GBA) ТЦ или 10,6% от арендопригодной площади (GLA).

- Средняя арендная ставка в 4 квартале 2020 года в ТЦ г. Самара в зависимости от типа варьируется в диапазоне от 720 руб. кв.м/мес. до 2,05 тыс. руб. кв.м/мес. за типовую торговую секцию.

### **Сегмент торговых помещений встроенно-пристроенного формата**

- По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте аренды торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города 20% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего торговой площади в Красноглинском и Куйбышевском районах (3% и 4%, соответственно).
- Совокупный объем предложения торговых площадей встроенно-пристроенного формата в аренду по состоянию на 4 квартал 2020 года составил около 131,8 тыс. кв.м.
- В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений в 4 квартале 2020 года преобладают объекты небольших площадей от 51 до 250 кв.м и составляют 60% от общего количества в штуках.
- Снижение арендной ставки (-15,2%) на рынке торговой недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки в среднем по городу. И в начале 2020 года она практически вышла на докризисный уровень 2013 года.
- Средняя арендная ставка на торговые площади встроенно-пристроенного формата по состоянию на 4 квартал 2020 года составила 714 руб./кв.м/мес., что на 0,9% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 0,7% выше, чем в 3 квартале 2020 года.
- Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2020 составляет 120 сут.
- По состоянию на 4 квартал 2020 года в сегменте продажи торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города больше всего приходится на Октябрьский район (22% от общего количества в штуках). Как и в сегменте аренды меньше всего торговой площади в Куйбышевском и Красноглинском районах (2% и 3%, соответственно).
- Совокупный объем предложения продажи торговых площадей встроенно-пристроенного формата в 4 квартале 2020 года составил около 57,4 тыс. кв.м.
- В структуре предложений по размеру площади торговых объектов на продажу по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – от 51 до 250 кв. м (61% от общего количества в штуках).
- В сегменте продажи торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата на протяжении 4 лет динамика среднего значения была не столь однородна, как в сегменте аренды. В середине 2014 года наблюдалось снижение средней цены по городу, однако с 4 квартала 2014 года и до 3 квартала 2016 года средняя цена предложения торговой недвижимости Самары находилась в стадии небольшого роста. В целом по состоянию на 4 квартал 2020 года уровень цены находится выше докризисного уровня 2013 года.

- По данным на 4 квартал 2020 года средняя цена предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара составила 63,4 тыс. руб./кв.м, что на 0,8% выше, чем в 4 квартале 2019 года и на 1,2% выше, чем в 3 квартале 2020 года.
- Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2020 года составляет 115 сут.

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

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

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

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

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

**Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).** Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» Том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105 корректировка составляет:

Для объектов свободного назначения – 7,0-13,0%.

**Корректировка на уторгование**

Таблица 105

| Класс объектов  | Активный рынок |                      |       |
|---|----------------|----------------------|-------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                |                      |       |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)                           | 9.7%           | 7.1%                 | 12.3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 10.0%          | 7.1%                 | 12.9% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 9.1%           | 6.4%                 | 11.7% |
| 4. Стрит-ритейл   | 9.9%           | 7.0%                 | 12.7% |
| 5. Объекты свободного назначения  | 10.0%          | 7.0%                 | 13.0% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12.5%          | 9.3%                 | 15.7% |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105».

**Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.**

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

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;



- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

*Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год*

**Значения ожидаемого среднегодового роста (падения)  
арендных ставок в следующем 2021 году и границы  
интервалов по категориям городов**

Таблица 52

| Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году. |  |                  |                      |
|---|--|------------------|----------------------|
| 3. Объекты свободного назначения  |  |                  |                      |
| №   | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1   | Москва   | 2,8%             | 0,7% - 4,9%          |
| 2   | Санкт-Петербург  | 2,5%             | 0,7% - 4,3%          |
| 3   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 2,5%             | 0,6% - 4,3%          |
| 4   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 2,4%             | 0,4% - 4,3%          |
| 5   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 2,6%             | 0,4% - 4,8%          |
| 6   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 2,5%             | 0,6% - 4,4%          |
| 7   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 2,4%             | 0,4% - 4,3%          |
| 8   | Курортные регионы  | -                | -                    |
| 9   | Дальневосточные регионы  | 2,5%             | 0,4% - 4,6%          |

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», табл.52

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 39-40, корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 39

| цены          |     | аналог |      |      |      |      |      |
|---------------|-----|--------|------|------|------|------|------|
|               |     | I      | II   | III  | IV   | V    | VI   |
| объект оценки | I   | 1,00   | 1.14 | 1.23 | 1.34 | 1.56 | 1.36 |
|               | II  | 0.88   | 1,00 | 1.08 | 1.17 | 1.37 | 1.19 |
|               | III | 0.81   | 0.92 | 1,00 | 1.08 | 1.26 | 1.10 |
|               | IV  | 0.75   | 0.85 | 0.92 | 1,00 | 1.17 | 1.02 |
|               | V   | 0.64   | 0.73 | 0.79 | 0.86 | 1,00 | 0.87 |
|               | VI  | 0.74   | 0.84 | 0.91 | 0.98 | 1.15 | 1,00 |

Таблица 40)

| арендные ставки |     | аналог |      |      |      |      |      |
|-----------------|-----|--------|------|------|------|------|------|
|                 |     | I      | II   | III  | IV   | V    | VI   |
| объект оценки   | I   | 1,00   | 1.14 | 1.23 | 1.34 | 1.57 | 1.37 |
|                 | II  | 0.88   | 1,00 | 1.08 | 1.18 | 1.38 | 1.20 |
|                 | III | 0.81   | 0.92 | 1,00 | 1.09 | 1.27 | 1.11 |
|                 | IV  | 0.75   | 0.85 | 0.92 | 1,00 | 1.17 | 1.02 |
|                 | V   | 0.64   | 0.73 | 0.79 | 0.85 | 1,00 | 0.87 |
|                 | VI  | 0.73   | 0.83 | 0.90 | 0.98 | 1.14 | 1,00 |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 39-40».

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

Таблица 7

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

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 7».

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

Исследование на тему зависимости стоимости в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2020, Том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А.

*Информация по зависимости стоимости земельного участка от площади*

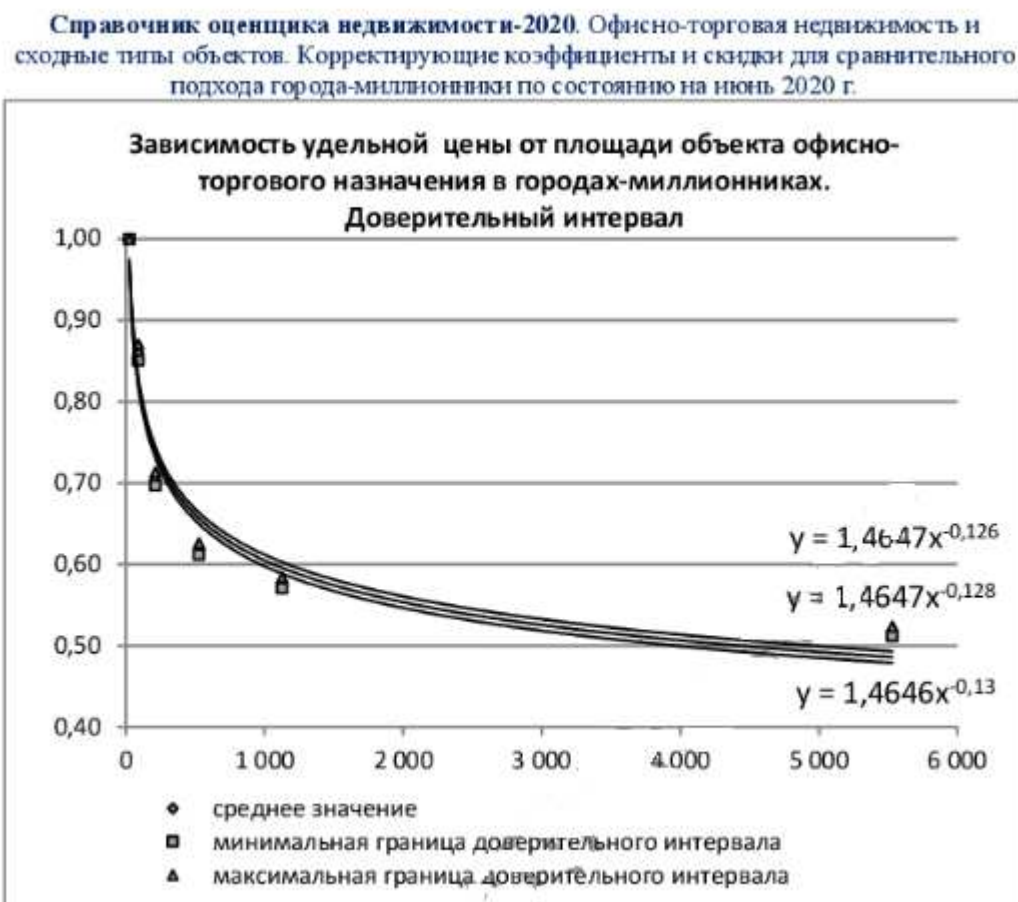


Рис. 62<sup>7</sup>

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А., рис. 62».

**Корректировка на этаж расположения.** Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от этажа расположения помещения.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера

**Корректирующие коэффициенты на этаж  
 расположения для цен и арендных ставок объектов  
 офисно-торгового назначения, расположенных в  
 городах с различной численностью**

Таблица 73

| Этаж расположения |               | усредненные данные по России (цены/арендные ставки) |               |        |        |
|-------------------|---------------|---|---------------|--------|--------|
|                   |               | аналог  |               |        |        |
|                   |               | 1 этаж  | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки     | 1 этаж        | 1,00  | 1,15          | 1,29   | 1,45   |
|                   | 2 этаж и выше | 0,87  | 1,00          | 1,12   | 1,26   |
|                   | цоколь        | 0,78  | 0,89          | 1,00   | 1,12   |
|                   | подвал        | 0,69  | 0,79          | 0,89   | 1,00   |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

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

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

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



**Таблица 8-13 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику**

| №, п./п. | Наименование            | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   | Аналог №5   |
|----------|-------------------------|---|---|---|---|---|
| 1        | Источник информации*    | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>                   | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>               | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>               | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>               | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>                 |
| 2        | Описание                | Помещения встроенно-пристроенного формата                                       | Помещения встроенно-пристроенного формата                                   | Помещения встроенно-пристроенного формата                                   | Помещения встроенно-пристроенного формата                                   | Помещения встроенно-пристроенного формата                                     |
| 3        | Условия прод./предл.    | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
| 4        | Дата прод./предл.       | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                                 | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                             | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                             | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                             | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                               |
| 5        | Передаваемые права      | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   |
| 6        | Условия финансирования  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| 7        | Местоположение          | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 168 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 142 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 110 |
| 8        | Площадь, кв.м.          | 374,00  | 233,40  | 224,20  | 372,10  | 400,00  |
| 9        | Стоимость, руб.         | 22 000 000,00   | 16 200 000,00   | 13 000 000,00   | 20 160 000,00   | 20 900 000,00   |
| 10       | Система налогообложения | Включен НДС   | Включен НДС   | Включен НДС   | Включен НДС   | Включен НДС   |
| 11       | Стоимость, руб./кв.м.   | 58 823,53   | 69 408,74   | 57 983,94   | 54 178,98   | 52 250,00   |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  
 Глава 8 АНАЛИЗ РЫНКА  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

|    |                               |   |   |   |   |   |
|----|-------------------------------|---|---|---|---|---|
| 12 | Стоимость, руб./кв.м. без НДС | 49 019,61   | 57 840,62   | 48 319,95   | 45 149,15   | 43 541,67   |
| 13 | Физическое состояние          | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   |
| 14 | Тип отделки                   | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  |
| 15 | Этаж расположения             | 2   | 1   | 1   | 1   | 1   |
| 16 | Функциональное назначение     | Помещение свободного назначения   | Помещение свободного назначения   | Помещение свободного назначения   | Помещение свободного назначения   | Помещение свободного назначения   |
| 17 | Ссылка на источник            | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/246676436/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/246676436/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/238869213/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/238869213/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/225295752/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/225295752/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/239907427/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/239907427/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/248872356/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/248872356/</a> |

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 43 541,67 руб. за один квадратный метр до 57 840,62 руб. за один квадратный метр.

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

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

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

### Процесс анализа наиболее эффективного использования



*Источник: методическая литература*

### Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

- торговое;
- офисное.

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

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

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

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

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

***Вывод: Оцениваемые нежилые помещения здания позволяют использовать их без замены конструктивных элементов и перепланировки.***

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



|                 |   |
|-----------------|---|
| Клиент:         | ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»»               |
| Отчет об оценке | 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  |
| Глава 9         | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)                 |
| Объект оценки   | Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599 |

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

***Вывод: Законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных целях нет.***

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

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

***Вывод: По мнению Оценщика, использование объекта в качестве коммерческого является финансово оправданным. С учетом большого спроса на ликвидные помещения нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи объекта в аренду по ставке, отличной нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а собственник только получает вознаграждение за пользование помещениями. Следовательно, указанный выше вариант использования объекта для собственника являются финансово оправданными.***

**Максимальная продуктивность.** На этапе максимальной продуктивности Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта Оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

***Вывод: Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта (локальное местоположение, удаленность/близость от/к метро, застройку квартала, занимаемый этаж, функциональное назначение, особенность доступа и входа, конструктивно-планировочное решение), а также наиболее вероятное его позиционирование на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта недвижимости в следующем качестве: Помещение свободного назначения.***

## 10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

### 10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

#### 10.1.1 Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе 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 **сравнительный подход** - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

### 10.1.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

### Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

безрисковая ставка вознаграждения);

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

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

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

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

### Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

#### 10.1.3 Затратный подход

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

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

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



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

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

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

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

## 10.2 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке

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

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

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

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

## 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 11.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет

совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

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

## 11.2 Выбор единиц сравнения

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

## 11.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

$S_n$  – среднеквадратичное отклонение;

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

**Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.**

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

### 11.3.1 Объекты - аналоги

| №, п./п. | Наименование                  | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   | Аналог №5   |
|----------|-------------------------------|---|---|---|---|---|
| 1        | Источник информации*          | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>                   | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>               | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>               | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>               | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>                 |
| 2        | Описание                      | Помещения встроенно-пристроенного формата                                       | Помещения встроенно-пристроенного формата                                   | Помещения встроенно-пристроенного формата                                   | Помещения встроенно-пристроенного формата                                   | Помещения встроенно-пристроенного формата                                     |
| 3        | Условия прод./предл.          | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
| 4        | Дата прод./предл.             | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                                 | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                             | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                             | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                             | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                               |
| 5        | Передаваемые права            | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   |
| 6        | Условия финансирования        | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| 7        | Местоположение                | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 168 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 142 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 110 |
| 8        | Площадь, кв.м.                | 374,00  | 233,40  | 224,20  | 372,10  | 400,00  |
| 9        | Стоимость, руб.               | 22 000 000,00   | 16 200 000,00   | 13 000 000,00   | 20 160 000,00   | 20 900 000,00   |
| 10       | Система налогообложения       | Включен НДС   | Включен НДС   | Включен НДС   | Включен НДС   | Включен НДС   |
| 11       | Стоимость, руб./кв.м.         | 58 823,53   | 69 408,74   | 57 983,94   | 54 178,98   | 52 250,00   |
| 12       | Стоимость, руб./кв.м. без НДС | 49 019,61   | 57 840,62   | 48 319,95   | 45 149,15   | 43 541,67   |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

|    |                           |   |   |   |   |   |
|----|---------------------------|---|---|---|---|---|
| 13 | Физическое состояние      | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   |
| 14 | Тип отделки               | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  |
| 15 | Этаж расположения         | 2   | 1   | 1   | 1   | 1   |
| 16 | Функциональное назначение | Помещение свободного назначения   | Помещение свободного назначения   | Помещение свободного назначения   | Помещение свободного назначения   | Помещение свободного назначения   |
| 17 | Ссылка на источник        | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/246676436/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/246676436/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/238869213/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/238869213/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/225295752/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/225295752/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/239907427/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/239907427/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/248872356/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/248872356/</a> |

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

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



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

### Объем передаваемых прав

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

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 7,0-13,0% в меньшую сторону.

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

Таблица 105

| Класс объектов  | Активный рынок |                      |       |
|---|----------------|----------------------|-------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                |                      |       |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 9.7%           | 7.1%                 | 12.3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 10.0%          | 7.1%                 | 12.9% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 9.1%           | 6.4%                 | 11.7% |
| 4. Стрит-ритейл   | 9.9%           | 7.0%                 | 12.7% |
| 5. Объекты свободного назначения  | 10.0%          | 7.0%                 | 13.0% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12.5%          | 9.3%                 | 15.7% |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., табл. 105.

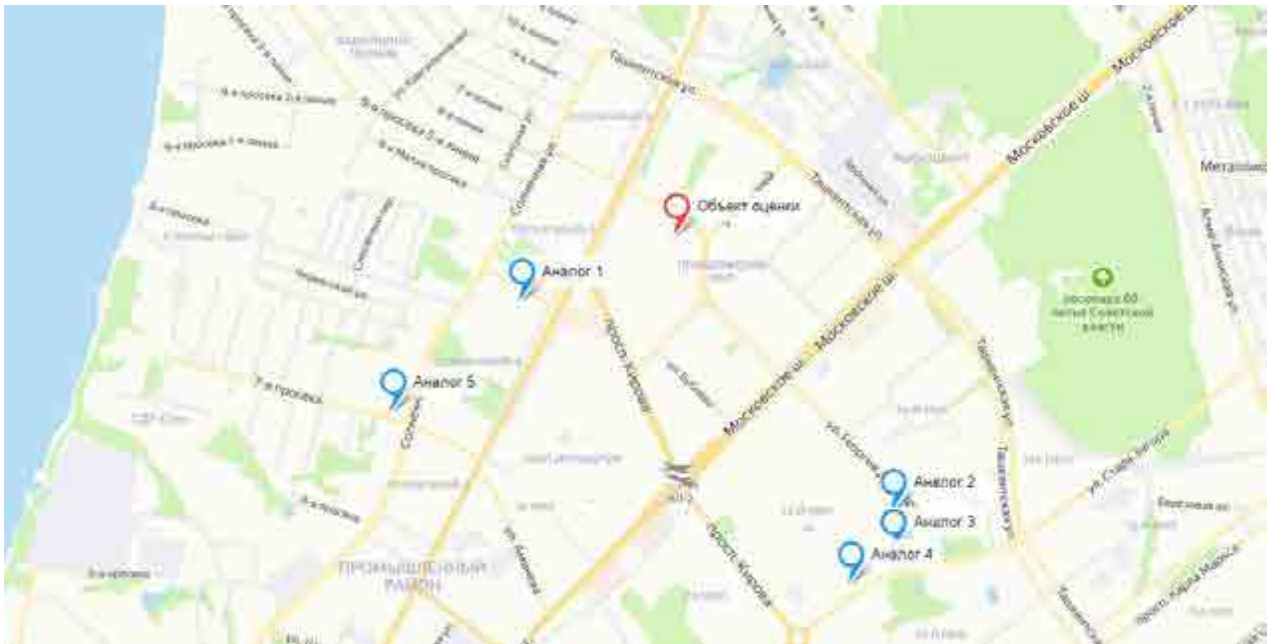
В рамках данного Отчета поправка составит **-10,00%** как среднее значение.

### **Корректировка на дату выставления на торги**

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г. г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

### **Корректировка на местоположение объекта**

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



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

### **Корректировка на физическое состояние объекта**

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки.

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

### **Корректировка на площадь объекта**

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 62, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

**Рисунок 11-2** *Корректировка на площадь*

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города-миллионники по состоянию на июнь 2020 г.

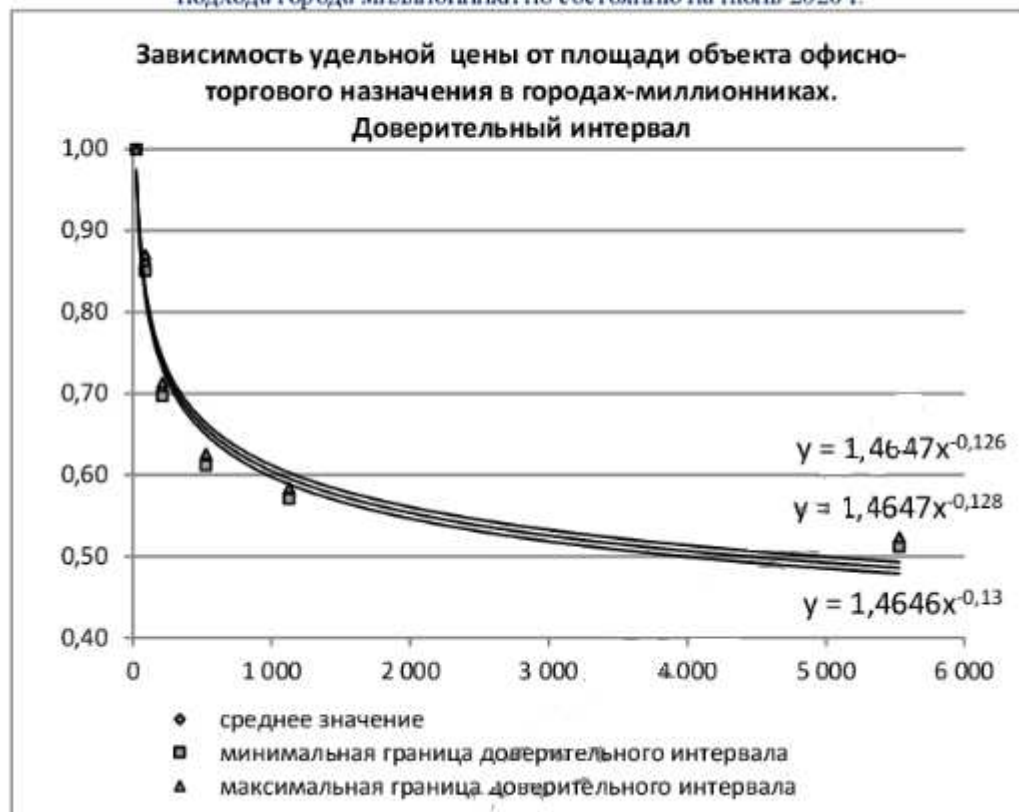


Рис. 62<sup>7</sup>

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.62.

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

**Корректировка на состояние отделки**

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 93 корректировка составляет:

Таблица 93

| цены офисно-торговых объектов |                                  | аналог                       |                                  |                   |                |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------|
|                               |                                  | требуется капитальный ремонт | требуется косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки                 | требуется капитальный ремонт     | 1,00                         | 0,80                             | 0,80              | 0,65           |
|                               | требуется косметического ремонта | 1,06                         | 1,00                             | 0,85              | 0,69           |
|                               | среднее состояние                | 1,25                         | 1,18                             | 1,00              | 0,81           |
|                               | отделка "люкс"                   | 1,54                         | 1,46                             | 1,23              | 1,00           |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 93

Объект оценки находится в состоянии - Под отделку (требуется капитальный ремонт), тогда как подобранные объекты аналоги находятся в среднем состоянии (стандартная отделка), величина корректировки по данному элементу сравнения для объектов аналогов составляет -20,00%.

### **Корректировка этаж расположения**

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 73 корректировка составляет:

Таблица 73

| Этаж расположения |               | аналог |               |        |        |
|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
|                   |               | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки     | 1 этаж        | 1,00   | 1,15          | 1,29   | 1,45   |
|                   | 2 этаж и выше | 0,87   | 1,00          | 1,12   | 1,26   |
|                   | цоколь        | 0,78   | 0,89          | 1,00   | 1,12   |
|                   | подвал        | 0,69   | 0,79          | 0,89   | 1,00   |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 73

Объект оценки находится на этаже №2, а объекты аналоги требующие корректировки на этаже №1. Корректировка составила -13,00%.

## 11.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

$S_n$  – среднеквадратичное отклонение;

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

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.

---

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



### 11.5.1 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598

| № | Критерии сравнения                                | Объект оценки  | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  | Аналог 5  |  |
|---|---|--|---|---|---|---|---|--|
| 1 | Адрес местонахождения                             | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 168 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 142 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 110 |  |
| 2 | Цена предложения по объявлению, руб.              |  | 22 000 000  | 16 200 000  | 13 000 000  | 20 160 000  | 20 900 000  |  |
| 3 | Площадь объекта, кв.м                             | 316,40   | 374,00  | 233,40  | 224,20  | 372,10  | 400,00  |  |
| 4 | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м         |  | 58 823,53   | 69 408,74   | 57 983,94   | 54 178,98   | 52 250,00   |  |
|   | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС |  | 49 019,61   | 57 840,62   | 48 319,95   | 45 149,15   | 43 541,67   |  |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м                       |  | 48 774,20   |   |   |   |   |  |
|   | Коэффициент вариации                              |  | 11,37%  |   |   |   |   |  |
| 6 | Имущественные права                               | собственность  | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   |  |
|   | Корректировка                                     |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |  |
|   | Корректировка ед. цены                            |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |  |
|   | Скорректированная ед. цена                        |  | 49 019,61   | 57 840,62   | 48 319,95   | 45 149,15   | 43 541,67   |  |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

|    |   |  |   |   |   |   |   |
|----|---|--|---|---|---|---|---|
| 7  | <b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>         | цена сделки  | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
|    | Корректировка   |  | -10,00%   | -10,00%   | -10,00%   | -10,00%   | -10,00%   |
|    | Корректировка ед. цены                                |  | -4 901,96   | -5 784,06   | -4 832,00   | -4 514,92   | -4 354,17   |
|    | Скорректированная ед. цена                            |  | 44 117,65   | 52 056,56   | 43 487,95   | 40 634,23   | 39 187,50   |
| 8  | <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>        | типичные, рыночные   | типичные, рыночные  | типичные, рыночные  | типичные, рыночные  | типичные, рыночные  | типичные, рыночные  |
|    | Корректировка   |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|    | Корректировка ед. цены                                |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|    | Скорректированная ед. цена                            |  | 44 117,65   | 52 056,56   | 43 487,95   | 40 634,23   | 39 187,50   |
| 9  | <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b> | на дату оценки   | на дату оценки  | на дату оценки  | на дату оценки  | на дату оценки  | на дату оценки  |
|    | Корректировка   |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|    | Корректировка ед. цены                                |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|    | Скорректированная ед. цена                            |  | 44 117,65   | 52 056,56   | 43 487,95   | 40 634,23   | 39 187,50   |
| 10 | <b>Местоположение</b>                                 | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 168 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 142 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 110 |
|    | Корректировка   |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|    |   |  |   |   |   |   |   |

|           |                             |  |  |  |  |  |  |
|-----------|-----------------------------|--|--|--|--|--|--|
|           | Корректировка ед. цены      |  | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                                     |
|           | Скорректированная ед. цена  |  | 44 117,70                                | 52 056,60                                | 43 488,00                                | 40 634,20                                | 39 187,50                                |
| <b>11</b> | <b>Физическое состояние</b> | Хорошее                                    | Хорошее                                  | Хорошее                                  | Хорошее                                  | Хорошее                                  | Хорошее                                  |
|           | Корректировка               |  | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 0,00%                                    | 0,00%                                    |
|           | Корректировка ед. цены      |  | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                                     | 0,00                                     |
|           | Скорректированная ед. цена  |  | 44 117,70                                | 52 056,60                                | 43 488,00                                | 40 634,20                                | 39 187,50                                |
| <b>12</b> | <b>Площадь, кв.м</b>        | 316,40                                     | 374,0                                    | 233,4                                    | 224,2                                    | 372,1                                    | 400,0                                    |
|           | свободный член              | 1,4647                                     | 1,4647                                   | 1,4647                                   | 1,4647                                   | 1,4647                                   | 1,4647                                   |
|           | степень                     | -0,1280                                    | -0,1280                                  | -0,1280                                  | -0,1280                                  | -0,1280                                  | -0,1280                                  |
|           | у                           | 0,7010                                     | 0,6862                                   | 0,7288                                   | 0,7326                                   | 0,6866                                   | 0,6803                                   |
|           | Корректировка               |  | 2,16%                                    | -3,81%                                   | -4,31%                                   | 2,10%                                    | 3,04%                                    |
|           | Корректировка ед. цены      |  | 952,94                                   | -1 983,36                                | -1 874,33                                | 853,32                                   | 1 191,30                                 |
|           | Скорректированная ед. цена  |  | 45 070,64                                | 50 073,24                                | 41 613,67                                | 41 487,52                                | 40 378,80                                |
| <b>13</b> | <b>Тип отделки</b>          | Под отделку (требуется капитальный ремонт) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) |
|           | Корректировка               |  | -20,00%                                  | -20,00%                                  | -20,00%                                  | -20,00%                                  | -20,00%                                  |
|           | Корректировка ед. цены      |  | -9 014,13                                | -10 014,65                               | -8 322,73                                | -8 297,50                                | -8 075,76                                |
|           | Скорректированная ед. цена  |  | 36 056,51                                | 40 058,59                                | 33 290,94                                | 33 190,02                                | 32 303,04                                |
| <b>14</b> | <b>Этаж расположения</b>    | 2  | 2  | 1  | 1  | 1  | 1  |
|           | Корректировка               |  | 0,00%                                    | -13,00%                                  | -13,00%                                  | -13,00%                                  | -13,00%                                  |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

|    |  |           |           |           |           |           |           |
|----|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|    | Корректировка ед. цены   |           | 0,00      | -5 207,62 | -4 327,82 | -4 314,70 | -4 199,40 |
|    | Скорректированная ед. цена                                       |           | 36 056,51 | 34 850,97 | 28 963,12 | 28 875,32 | 28 103,64 |
|    | Среднее значение, руб./кв.м                                      |           | 31 369,91 |           |           |           |           |
| 16 | Коэффициент вариации   |           | 12,01%    |           |           |           |           |
| 17 | Число внесенных корректировок                                    | 19,00     | 3         | 4         | 4         | 4         | 4         |
| 18 | Абсолютная величина внесенных корректировок                      |           | -12 963,1 | -22 989,7 | -19 356,8 | -16 273,8 | -15 438,0 |
| 19 | Относительная величина внесенных корректировок                   |           | -22,04%   | -33,12%   | -33,38%   | -30,04%   | -29,55%   |
|    |  | 1,00      | 0,158     | 0,211     | 0,211     | 0,211     | 0,211     |
|    |  | 25,29     | 6,329     | 4,739     | 4,739     | 4,739     | 4,739     |
| 20 | Удельный вес   | 1,00      | 0,250     | 0,187     | 0,187     | 0,187     | 0,187     |
| 21 | Удельная стоимость   |           | 9 014,13  | 6 517,13  | 5 416,10  | 5 399,68  | 5 255,38  |
| 22 | Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м | 31 602,42 |           |           |           |           |           |

### 11.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599

| № | Критерии сравнения                                | Объект оценки  | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  | Аналог 5  |  |
|---|---|--|---|---|---|---|---|--|
| 1 | Адрес местонахождения                             | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 168 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 142 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 110 |  |
| 2 | Цена предложения по объявлению, руб.              |  | 22 000 000  | 16 200 000  | 13 000 000  | 20 160 000  | 20 900 000  |  |
| 3 | Площадь объекта, кв.м                             | 320,10   | 374,00  | 233,40  | 224,20  | 372,10  | 400,00  |  |
| 4 | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м         |  | 58 823,53   | 69 408,74   | 57 983,94   | 54 178,98   | 52 250,00   |  |
|   | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС |  | 49 019,61   | 57 840,62   | 48 319,95   | 45 149,15   | 43 541,67   |  |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м                       |  | 48 774,20   |   |   |   |   |  |
|   | Коэффициент вариации                              |  | 11,37%  |   |   |   |   |  |
| 6 | Имущественные права                               | собственность  | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   |  |
|   | Корректировка                                     |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |  |
|   | Корректировка ед. цены                            |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |  |

|   |   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|---|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | Скорректированная ед. цена                            |                    | 49 019,61          | 57 840,62          | 48 319,95          | 45 149,15          | 43 541,67          |
| 7 | <b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>         | цена сделки        | предложение        | предложение        | предложение        | предложение        | предложение        |
|   | <b>Корректировка</b>                                  |                    | <b>-10,00%</b>     | <b>-10,00%</b>     | <b>-10,00%</b>     | <b>-10,00%</b>     | <b>-10,00%</b>     |
|   | Корректировка ед. цены                                |                    | -4 901,96          | -5 784,06          | -4 832,00          | -4 514,92          | -4 354,17          |
|   | Скорректированная ед. цена                            |                    | 44 117,65          | 52 056,56          | 43 487,95          | 40 634,23          | 39 187,50          |
| 8 | <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>        | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные |
|   | <b>Корректировка</b>                                  |                    | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       |
|   | Корректировка ед. цены                                |                    | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
|   | Скорректированная ед. цена                            |                    | 44 117,65          | 52 056,56          | 43 487,95          | 40 634,23          | 39 187,50          |
| 9 | <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b> | на дату оценки     | на дату оценки     | на дату оценки     | на дату оценки     | на дату оценки     | на дату оценки     |
|   | <b>Корректировка</b>                                  |                    | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       |
|   | Корректировка ед. цены                                |                    | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
|   | Скорректированная ед. цена                            |                    | 44 117,65          | 52 056,56          | 43 487,95          | 40 634,23          | 39 187,50          |



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

|    |                            |  |   |   |   |   |   |
|----|----------------------------|--|---|---|---|---|---|
| 10 | Местоположение             | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 168 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 142 | Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 110 |
|    | Корректировка              |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|    | Корректировка ед. цены     |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|    | Скорректированная ед. цена |  | 44 117,70   | 52 056,60   | 43 488,00   | 40 634,20   | 39 187,50   |
| 11 | Физическое состояние       | Хорошее  | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   |
|    | Корректировка              |  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|    | Корректировка ед. цены     |  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|    | Скорректированная ед. цена |  | 44 117,70   | 52 056,60   | 43 488,00   | 40 634,20   | 39 187,50   |
| 12 | Площадь, кв.м              | 320,10   | 374,0   | 233,4   | 224,2   | 372,1   | 400,0   |
|    | свободный член             | 1,4647   | 1,4647  | 1,4647  | 1,4647  | 1,4647  | 1,4647  |
|    | степень                    | -0,1280  | -0,1280   | -0,1280   | -0,1280   | -0,1280   | -0,1280   |
|    | у                          | 0,7000   | 0,6862  | 0,7288  | 0,7326  | 0,6866  | 0,6803  |
|    | Корректировка              |  | 2,01%   | -3,95%  | -4,45%  | 1,95%   | 2,90%   |
|    | Корректировка ед. цены     |  | 886,77  | -2 056,24   | -1 935,22   | 792,37  | 1 136,44  |
|    | Скорректированная ед. цена |  | 45 004,47   | 50 000,36   | 41 552,78   | 41 426,57   | 40 323,94   |

| 13 | Тип отделки                                    | Под отделку (требуется капитальный ремонт) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) |
|----|--|--|--|--|--|--|--|
|    | Корректировка                                  |  | -20,00%                                  | -20,00%                                  | -20,00%                                  | -20,00%                                  | -20,00%                                  |
|    | Корректировка ед. цены                         |  | -9 000,89                                | -10 000,07                               | -8 310,56                                | -8 285,31                                | -8 064,79                                |
|    | Скорректированная ед. цена                     |  | 36 003,58                                | 40 000,29                                | 33 242,22                                | 33 141,26                                | 32 259,15                                |
| 14 | Этаж расположения                              | 2  | 2  | 1  | 1  | 1  | 1  |
|    | Корректировка                                  |  | 0,00%                                    | -13,00%                                  | -13,00%                                  | -13,00%                                  | -13,00%                                  |
|    | Корректировка ед. цены                         |  | 0,00                                     | -5 200,04                                | -4 321,49                                | -4 308,36                                | -4 193,69                                |
|    | Скорректированная ед. цена                     |  | 36 003,58                                | 34 800,25                                | 28 920,73                                | 28 832,90                                | 28 065,46                                |
|    | Среднее значение, руб./кв.м                    |  | 31 324,58                                |  |  |  |  |
| 16 | Коэффициент вариации                           |  | 12,01%                                   |  |  |  |  |
| 17 | Число внесенных корректировок                  | 19,00                                      | 3  | 4  | 4  | 4  | 4  |
| 18 | Абсолютная величина внесенных корректировок    |  | -13 016,0                                | -23 040,4                                | -19 399,2                                | -16 316,3                                | -15 476,2                                |
| 19 | Относительная величина внесенных корректировок |  | -22,13%                                  | -33,20%                                  | -33,46%                                  | -30,12%                                  | -29,62%                                  |
|    |  | 1,00                                       | 0,158                                    | 0,211                                    | 0,211                                    | 0,211                                    | 0,211                                    |
|    |  | 25,29                                      | 6,329                                    | 4,739                                    | 4,739                                    | 4,739                                    | 4,739                                    |
| 20 | Удельный вес                                   | 1,00                                       | 0,250                                    | 0,187                                    | 0,187                                    | 0,187                                    | 0,187                                    |
| 21 | Удельная стоимость                             |  | 9 000,90                                 | 6 507,65                                 | 5 408,18                                 | 5 391,75                                 | 5 248,24                                 |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

|    |  |           |  |  |  |  |  |
|----|--|-----------|--|--|--|--|--|
| 22 | Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м | 31 556,72 |  |  |  |  |  |
|----|--|-----------|--|--|--|--|--|

Источник информации: расчет Оценщика

Полученные значения коэффициента вариации составляют менее 33,00%.

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

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

### 11.5.3 Расчет стоимости объектов оценки

| № п/п | Объект права      | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки   | Общая площадь, кв.м. | Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов, руб. | Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. | Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. округленно |
|-------|-------------------|--------------------|--|----------------------|---|---|--|
| 1     | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5598 | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | 316,40               | 31 602,42   | 9 999 005,69  | 10 000 000,00  |
| 2     | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5599 | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | 320,10               | 31 556,72   | 10 101 306,07   | 10 100 000,00  |

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 рассчитанная сравнительным подходом, на 08 апреля 2021 г. без НДС округленно составляет:

**20 100 000,00 руб. (Двадцать миллионов сто тысяч рублей 00 копеек)**

## 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### 12.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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



## 12.2 Выбор единиц сравнения

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

## 12.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

$S_n$  – среднеквадратичное отклонение;

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

**Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.**

---

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

### 12.3.1 Объекты - аналоги

| №, п./п. | Наименование                             | Аналог №1  | Аналог №2  | Аналог №3  | Аналог №4   | Аналог №5   |
|----------|--|--|--|--|---|---|
| 1        | Источник информации*                     | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>                              | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>                      | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>                              | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>                     | <a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>                     |
| 2        | Описание                                 | Помещения встроенно-пристроенного формата  | Помещения встроенно-пристроенного формата  | Помещения встроенно-пристроенного формата  | Помещения встроенно-пристроенного формата   | Помещения встроенно-пристроенного формата   |
| 3        | Условия прод./предл.                     | предложение  | предложение  | предложение  | предложение   | предложение   |
| 4        | Дата прод./предл.                        | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.  | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                                    | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.  | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                                   | Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г.                                   |
| 5        | Передаваемые права                       | аренда   | аренда   | аренда   | аренда  | аренда  |
| 6        | Условия финансирования                   | рыночные   | рыночные   | рыночные   | рыночные  | рыночные  |
| 7        | Местоположение                           | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110А | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак4 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак3 |
| 8        | Площадь, кв.м.                           | 199,40   | 250,00   | 700,00   | 223,00  | 178,00  |
| 9        | Система налогообложения                  | УСН  | Включен НДС  | УСН  | УСН   | Включен НДС   |
| 10       | Арендная плата, руб./кв.м. в год         | 7 222,00   | 7 200,00   | 6 600,00   | 6 000,00  | 8 880,00  |
| 11       | Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС | 7 222,00   | 6 000,00   | 6 600,00   | 6 000,00  | 7 400,00  |
| 12       | Состав арендной ставки                   | Базовая ставка   | Базовая ставка   | Базовая ставка   | Базовая ставка  | Базовая ставка  |
| 13       | Физическое состояние                     | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее   | Хорошее   |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

|    |                           |   |   |   |   |   |
|----|---------------------------|---|---|---|---|---|
| 14 | Тип отделки               | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  | Стандарт (среднее - стандартная отделка)  | Под отделку (требуется капитальный ремонт)  | Под отделку (требуется капитальный ремонт)  |
| 15 | Этаж расположения         | 2   | 3   | 1   | 1   | 1   |
| 16 | Функциональное назначение | Помещение свободного назначения   | Помещение свободного назначения   | Помещение свободного назначения   | Помещение свободного назначения   | Помещение свободного назначения   |
| 17 | Ссылка на источник        | <a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/252243815/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/252243815/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/232899350/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/232899350/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/251537866/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/251537866/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/229841588/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/229841588/</a> | <a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/217111700/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/217111700/</a> |

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

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

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

### Объем передаваемых прав

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

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 105, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 6,7-11,8% в меньшую сторону.

Рисунок 12-1 Корректировка на уторгование

| <b>Арендные ставки объектов</b>   |       |      |       |
|---|-------|------|-------|
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                             | 7,5%  | 5,2% | 9,8%  |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 8,9%  | 6,4% | 11,4% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 8,2%  | 6,0% | 10,4% |
| 4. Стрит-ритейл   | 8,6%  | 6,1% | 11,0% |
| 5. Объекты свободного назначения  | 9,3%  | 6,7% | 11,8% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,2% | 7,4% | 12,9% |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход».

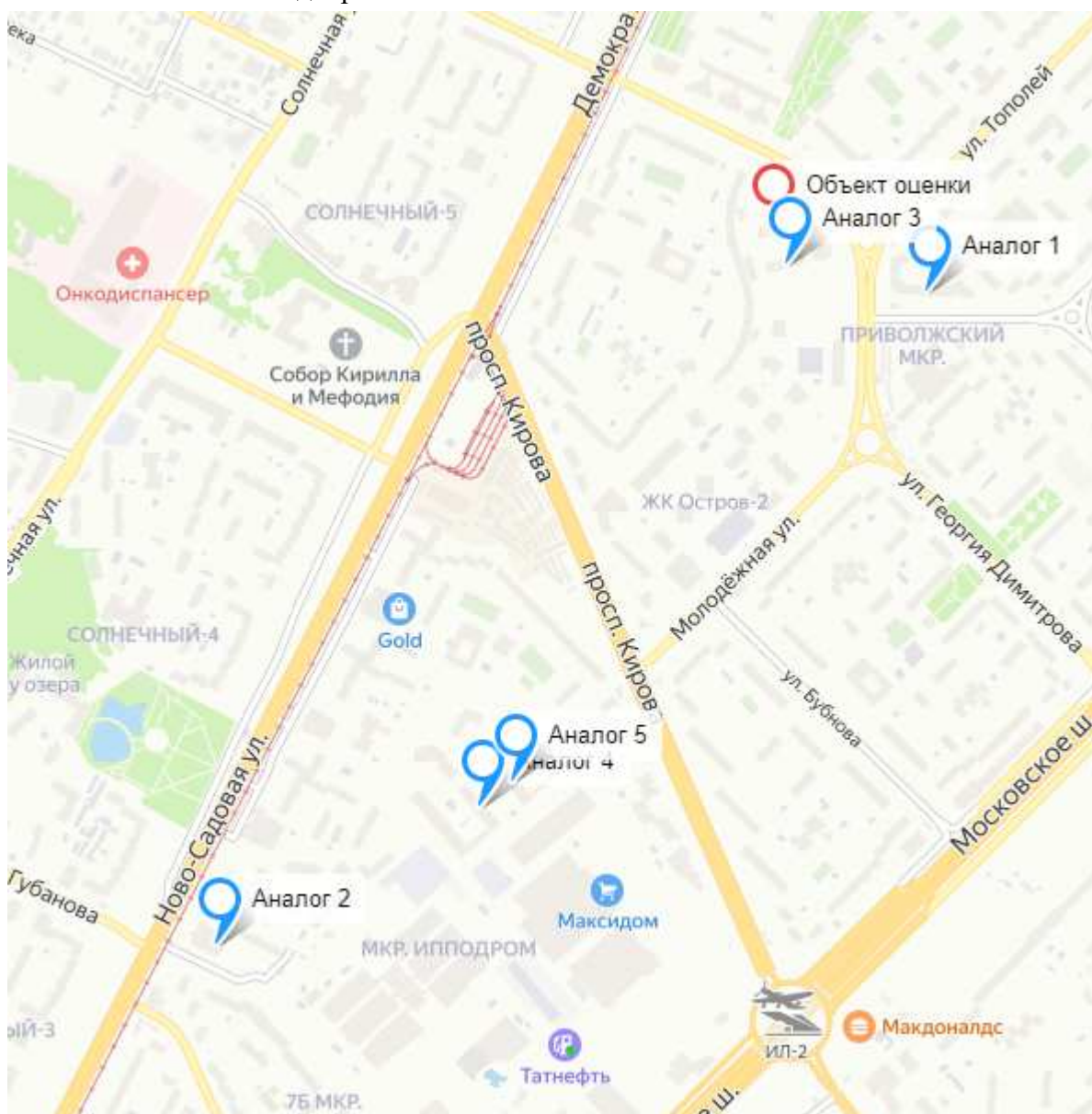
В рамках данного Отчета поправка составит **-9,30%** как среднее значение.

### **Корректировка на дату выставления на торги**

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Актуально на дату оценки, март - апрель 2021 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

### **Корректировка на местоположение объекта**

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



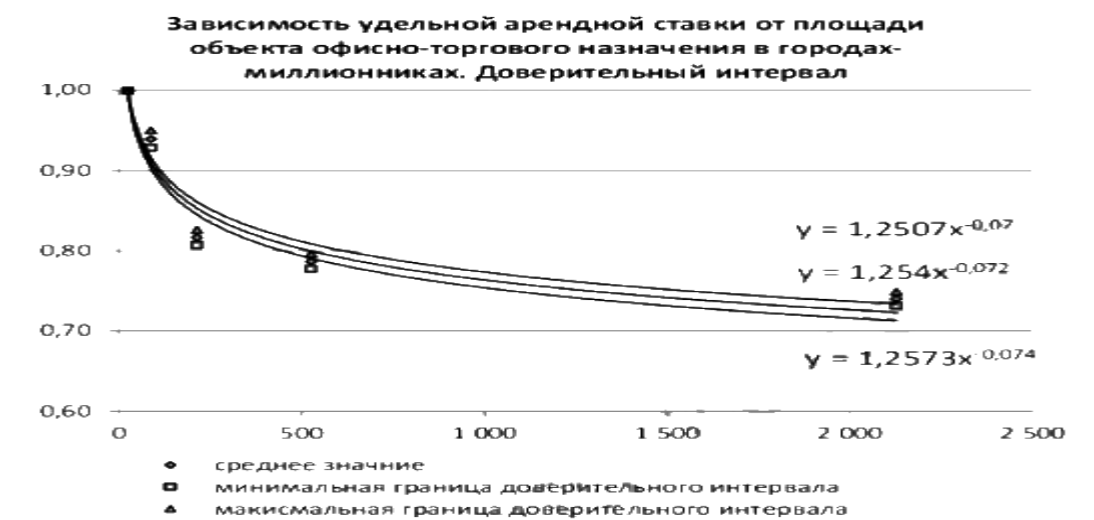
Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в сопоставимых по развитости инфраструктуры, престижности, удаленности районах города (центральная часть города), а так же на основании проведенного Оценщиком анализа, показывающего единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины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

### Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том , «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 66, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 12-2 Корректировка на площадь



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.66.

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

### Корректировка на состояние отделки

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 94 корректировка составляет:

Таблица 94

| арендные ставки офисно-торговых объектов |                                | аналог                       |                                |                   |                |
|--|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
|  |                                | требует капитального ремонта | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки                            | требует капитального ремонта   | 1,00                         | 0,81                           | 0,81              | 0,65           |
|  | требует косметического ремонта | 1,09                         | 1,00                           | 0,88              | 0,71           |
|  | среднее состояние              | 1,24                         | 1,14                           | 1,00              | 0,80           |
|  | отделка "люкс"                 | 1,54                         | 1,41                           | 1,24              | 1,00           |



Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020, Офисно – торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 94

Объект оценки находится в состоянии - Под отделку (требует капитального ремонта), тогда как подобранные объекты аналоги находятся в среднем состоянии (стандартная отделка), величина корректировки по данному элементу сравнения для объектов аналогов составляет **-19,00%**

### Корректировка этаж расположения

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 74 корректировка составляет:

Таблица 74

| Этаж расположения |               | города с численностью более 1 млн. чел.<br>(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки) |               |        |        |
|-------------------|---------------|---|---------------|--------|--------|
|                   |               | аналог  |               |        |        |
|                   |               | 1 этаж  | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| объект оценки     | 1 этаж        | 1,00  | 1,08          | 1,23   | 1,41   |
|                   | 2 этаж и выше | 0,92  | 1,00          | 1,14   | 1,31   |
|                   | цоколь        | 0,81  | 0,88          | 1,00   | 1,15   |
|                   | подвал        | 0,71  | 0,77          | 0,87   | 1,00   |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 74

Объект оценки находится на этаже №2, а объекты аналоги требующие корректировки на этаже №1. Корректировка составила **-8,00%**.

### **Корректировка на состав арендной ставки**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В подобранных объектах аналогов указана базовая (чистая) арендная ставка, введение корректировки на состав арендной ставки не требуется.

## 12.5 Определение стоимости объектов оценки

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

$S_n$  – среднеквадратичное отклонение;

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

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.

---

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

### 12.5.1 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5598

| № | Критерии сравнения                                | Объект оценки  | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3   | Аналог 4  | Аналог 5  |
|---|---|--|--|--|--|---|---|
| 1 | Адрес местонахождения                             | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110А | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак4 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак3 |
| 2 | Цена предложения по объявлению, руб.              |  | 7 222  | 7 200  | 6 600  | 6 000   | 8 880   |
| 3 | Площадь объекта, кв.м                             | 316,40   | 199,40   | 250,00   | 700,00   | 223,00  | 178,00  |
| 4 | Цена предложения по объявлению, руб.              |  | <b>7 222,00</b>  | <b>7 200,00</b>  | <b>6 600,00</b>  | <b>6 000,00</b>   | <b>8 880,00</b>   |
|   | Состав арендной ставки                            |  | Базовая ставка   | Базовая ставка   | Базовая ставка   | Базовая ставка  | Базовая ставка  |
|   | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС |  | <b>7 222,00</b>  | <b>6 000,00</b>  | <b>6 600,00</b>  | <b>6 000,00</b>   | <b>7 400,00</b>   |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м                       |  | <b>6 644,40</b>  |  |  |   |   |
|   | Коэффициент вариации                              |  | <b>9,92%</b>   |  |  |   |   |
| 6 | Имущественные права                               | Аренда   | Аренда   | Аренда   | Аренда   | Аренда  | Аренда  |
|   | Корректировка                                     |  | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>  | <b>0,00%</b>  |
|   | Корректировка ед. цены                            |  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>   |
|   | Скорректированная ед. цена                        |  | 7 222,00   | 6 000,00   | 6 600,00   | 6 000,00  | 7 400,00  |

| 7  | Условия сделки (корректировка на торг)         | цена сделки        | цена предложения   | цена предложения   | цена предложения   | цена предложения   | цена предложения   |
|----|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|    | Корректировка                                  |                    | -9,30%             | -9,30%             | -9,30%             | -9,30%             | -9,30%             |
|    | Корректировка ед. цены                         |                    | -671,65            | -558,00            | -613,80            | -558,00            | -688,20            |
|    | Скорректированная ед. цена                     |                    | 6 550,35           | 5 442,00           | 5 986,20           | 5 442,00           | 6 711,80           |
| 8  | Условия финансирования (условия сделки)        | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные |
|    | Корректировка                                  |                    | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%              |
|    | Корректировка ед. цены                         |                    | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
|    | Скорректированная ед. цена                     |                    | 6 550,35           | 5 442,00           | 5 986,20           | 5 442,00           | 6 711,80           |
| 9  | Динамика сделок (корректировка на дату оценки) | на дату оценки     | на дату оценки     | на дату оценки     | на дату оценки     | на дату оценки     | на дату оценки     |
|    | Корректировка                                  |                    | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%              | 0,00%              |
|    | Корректировка ед. цены                         |                    | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00               | 0,00               |
|    | Скорректированная ед. цена                     |                    | 6 550,35           | 5 442,00           | 5 986,20           | 5 442,00           | 6 711,80           |
| 10 | Этаж расположения                              | 2                  | 2                  | 3                  | 1                  | 1                  | 1                  |
|    | Корректировка                                  |                    | 0,00%              | 0,00%              | -8,00%             | -8,00%             | -8,00%             |
|    | Корректировка ед. цены                         |                    | 0,00               | 0,00               | -478,90            | -435,36            | -536,94            |
|    | Скорректированная ед. цена                     |                    | 6 550,4            | 5 442,0            | 5 507,3            | 5 006,6            | 6 174,9            |

|           |                             |  |  |  |  |   |   |
|-----------|-----------------------------|--|--|--|--|---|---|
| <b>11</b> | <b>Местоположение</b>       | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110А | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак4 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак3 |
|           | Корректировка               |  | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>  | <b>0,00%</b>  |
|           | Корректировка ед. цены      |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена  |  | 6 550,40   | 5 442,00   | 5 507,30   | 5 006,60  | 6 174,90  |
| <b>12</b> | <b>Физическое состояние</b> | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее   | Хорошее   |
|           | Корректировка               |  | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>  | <b>0,00%</b>  |
|           | Корректировка ед. цены      |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена  |  | 6 550,40   | 5 442,00   | 5 507,30   | 5 006,60  | 6 174,90  |
| <b>13</b> | <b>Площадь, кв.м</b>        | 316,40   | 199,4  | 250,0  | 700,0  | 223,0   | 178,0   |
|           | свободный член              | 1,2540   | 1,2540   | 1,2540   | 1,2540   | 1,2540  | 1,2540  |
|           | степень                     | -0,0720  | -0,0720  | -0,0720  | -0,0720  | -0,0720   | -0,0720   |
|           | у                           | 0,8285   | 0,8565   | 0,8426   | 0,7824   | 0,8496  | 0,8635  |
|           | Корректировка               |  | <b>-3,27%</b>  | <b>-1,67%</b>  | <b>5,89%</b>   | <b>-2,48%</b>   | <b>-4,05%</b>   |
|           | Корректировка ед. цены      |  | <b>-214,20</b>   | <b>-90,88</b>  | <b>324,38</b>  | <b>-124,16</b>  | <b>-250,08</b>  |
|           | Скорректированная ед. цена  |  | 6 336,20   | 5 351,12   | 5 831,68   | 4 882,44  | 5 924,82  |
| <b>14</b> | <b>Тип отделки</b>          | Под отделку (требуется капитальный ремонт)   | Стандарт (среднее - стандартная отделка)   | Стандарт (среднее - стандартная отделка)   | Стандарт (среднее - стандартная отделка)   | Под отделку (требуется капитальный ремонт)  | Под отделку (требуется капитальный ремонт)  |



|    |  |          |           |           |           |          |          |
|----|--|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
|    | Корректировка  |          | -19,00%   | -19,00%   | -19,00%   | 0,00%    | 0,00%    |
|    | Корректировка ед. цены   |          | -1 203,88 | -1 016,71 | -1 108,02 | 0,00     | 0,00     |
|    | Скорректированная ед. цена                                       |          | 5 132,32  | 4 334,41  | 4 723,66  | 4 882,44 | 5 924,82 |
|    | Среднее значение, руб./кв.м                                      |          | 4 999,53  |           |           |          |          |
| 16 | Коэффициент вариации   |          | 11,86%    |           |           |          |          |
| 17 | Число внесенных корректировок                                    | 16,00    | 3         | 3         | 4         | 3        | 3        |
| 18 | Абсолютная величина внесенных корректировок                      |          | -2 089,7  | -1 665,6  | -1 876,3  | -1 117,6 | -1 475,2 |
| 19 | Относительная величина внесенных корректировок                   |          | -28,94%   | -23,13%   | -28,43%   | -18,63%  | -16,61%  |
|    |  | 1,00     | 0,188     | 0,188     | 0,250     | 0,188    | 0,188    |
|    |  | 25,28    | 5,319     | 5,319     | 4,000     | 5,319    | 5,319    |
| 20 | Удельный вес   | 1,00     | 0,210     | 0,210     | 0,158     | 0,210    | 0,210    |
| 21 | Удельная стоимость   |          | 1 077,79  | 910,23    | 746,34    | 1 025,31 | 1 244,21 |
| 22 | Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м | 5 003,88 |           |           |           |          |          |

### 12.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:5599

| № | Критерии сравнения                                | Объект оценки  | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3   | Аналог 4  | Аналог 5  |
|---|---|--|--|--|--|---|---|
| 1 | Адрес местонахождения                             | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110А | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак4 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак3 |
| 2 | Цена предложения по объявлению, руб.              |  | 7 222  | 7 200  | 6 600  | 6 000   | 8 880   |
| 3 | Площадь объекта, кв.м                             | 320,10   | 199,40   | 250,00   | 700,00   | 223,00  | 178,00  |
| 4 | Цена предложения по объявлению, руб.              |  | 7 222,00   | 7 200,00   | 6 600,00   | 6 000,00  | 8 880,00  |
|   | Состав арендной ставки                            |  | Базовая ставка   | Базовая ставка   | Базовая ставка   | Базовая ставка  | Базовая ставка  |
|   | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС |  | 7 222,00   | 6 000,00   | 6 600,00   | 6 000,00  | 7 400,00  |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м                       |  | 6 644,40   |  |  |   |   |
|   | Коэффициент вариации                              |  | 9,92%  |  |  |   |   |
| 6 | Имущественные права                               | Аренда   | Аренда   | Аренда   | Аренда   | Аренда  | Аренда  |
|   | Корректировка                                     |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%   |
|   | Корректировка ед. цены                            |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |

|           |   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|-----------|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|           | Скорректированная ед. цена                            |                    | 7 222,00           | 6 000,00           | 6 600,00           | 6 000,00           | 7 400,00           |
| <b>7</b>  | <b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>         | цена сделки        | цена предложения   | цена предложения   | цена предложения   | цена предложения   | цена предложения   |
|           | Корректировка   |                    | <b>-8,00%</b>      | <b>-8,00%</b>      | <b>-8,00%</b>      | <b>-8,00%</b>      | <b>-8,00%</b>      |
|           | Корректировка ед. цены                                |                    | <b>-577,76</b>     | <b>-480,00</b>     | <b>-528,00</b>     | <b>-480,00</b>     | <b>-592,00</b>     |
|           | Скорректированная ед. цена                            |                    | 6 644,24           | 5 520,00           | 6 072,00           | 5 520,00           | 6 808,00           |
| <b>8</b>  | <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>        | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные |
|           | Корректировка   |                    | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       |
|           | Корректировка ед. цены                                |                    | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        |
|           | Скорректированная ед. цена                            |                    | 6 644,24           | 5 520,00           | 6 072,00           | 5 520,00           | 6 808,00           |
| <b>9</b>  | <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b> | на дату оценки     | на дату оценки     | на дату оценки     | на дату оценки     | на дату оценки     | на дату оценки     |
|           | Корректировка   |                    | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       |
|           | Корректировка ед. цены                                |                    | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        |
|           | Скорректированная ед. цена                            |                    | 6 644,24           | 5 520,00           | 6 072,00           | 5 520,00           | 6 808,00           |
| <b>10</b> | <b>Этаж расположения</b>                              | 2                  | 2                  | 3                  | 1                  | 1                  | 1                  |
|           | Корректировка   |                    | <b>0,00%</b>       | <b>0,00%</b>       | <b>-8,00%</b>      | <b>-8,00%</b>      | <b>-8,00%</b>      |
|           | Корректировка ед. цены                                |                    | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        | <b>-485,76</b>     | <b>-441,60</b>     | <b>-544,64</b>     |
|           | Скорректированная ед. цена                            |                    | 6 644,2            | 5 520,0            | 5 586,2            | 5 078,4            | 6 263,4            |

|    |                             |  |  |  |  |   |   |
|----|-----------------------------|--|--|--|--|---|---|
| 11 | <b>Местоположение</b>       | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110А | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак4 | Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак3 |
|    | Корректировка               |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%   |
|    | Корректировка ед. цены      |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
|    | Скорректированная ед. цена  |  | 6 644,20   | 5 520,00   | 5 586,20   | 5 078,40  | 6 263,40  |
| 12 | <b>Физическое состояние</b> | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее   | Хорошее   |
|    | Корректировка               |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%   |
|    | Корректировка ед. цены      |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
|    | Скорректированная ед. цена  |  | 6 644,20   | 5 520,00   | 5 586,20   | 5 078,40  | 6 263,40  |
| 13 | <b>Площадь, кв.м</b>        | 320,10   | 199,4  | 250,0  | 700,0  | 223,0   | 178,0   |
|    | свободный член              | 1,2540   | 1,2540   | 1,2540   | 1,2540   | 1,2540  | 1,2540  |
|    | степень                     | -0,0720  | -0,0720  | -0,0720  | -0,0720  | -0,0720   | -0,0720   |
|    | у                           | 0,8278   | 0,8565   | 0,8426   | 0,7824   | 0,8496  | 0,8635  |
|    | Корректировка               |  | -3,35%   | -1,76%   | 5,80%  | -2,57%  | -4,13%  |
|    | Корректировка ед. цены      |  | -222,58  | -97,15   | 324,00   | -130,51   | -258,68   |
|    | Скорректированная ед. цена  |  | 6 421,62   | 5 422,85   | 5 910,20   | 4 947,89  | 6 004,72  |

| 14 | Тип отделки  | Под отделку (требуется капитальный ремонт) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) | Стандарт (среднее - стандартная отделка) | Под отделку (требуется капитальный ремонт) | Под отделку (требуется капитальный ремонт) |
|----|--|--|--|--|--|--|--|
|    | Корректировка  |  | -19,00%                                  | -19,00%                                  | -19,00%                                  | 0,00%                                      | 0,00%                                      |
|    | Корректировка ед. цены   |  | -1 220,11                                | -1 030,34                                | -1 122,94                                | 0,00                                       | 0,00                                       |
|    | Скорректированная ед. цена                                       |  | 5 201,51                                 | 4 392,51                                 | 4 787,26                                 | 4 947,89                                   | 6 004,72                                   |
|    | Среднее значение, руб./кв.м                                      |  | 5 066,78                                 |  |  |  |  |
| 16 | Коэффициент вариации   |  | 11,86%                                   |  |  |  |  |
| 17 | Число внесенных корректировок                                    | 16,00                                      | 3  | 3  | 4  | 3  | 3  |
| 18 | Абсолютная величина внесенных корректировок                      |  | -2 020,5                                 | -1 607,5                                 | -1 812,7                                 | -1 052,1                                   | -1 395,3                                   |
| 19 | Относительная величина внесенных корректировок                   |  | -27,98%                                  | -22,33%                                  | -27,47%                                  | -17,54%                                    | -15,71%                                    |
|    |  | 1,00                                       | 0,188                                    | 0,188                                    | 0,250                                    | 0,188                                      | 0,188                                      |
|    |  | 25,28                                      | 5,319                                    | 5,319                                    | 4,000                                    | 5,319                                      | 5,319                                      |
| 20 | Удельный вес   | 1,00                                       | 0,210                                    | 0,210                                    | 0,158                                    | 0,210                                      | 0,210                                      |
| 21 | Удельная стоимость   |  | 1 092,32                                 | 922,43                                   | 756,39                                   | 1 039,06                                   | 1 260,99                                   |
| 22 | Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м | 5 071,19                                   |  |  |  |  |  |

Источник информации: расчет Оценщика

|                 |   |
|-----------------|---|
| Клиент:         | ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»»               |
| Отчет об оценке | 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  |
| Глава 12        | РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ                                |
| Объект оценки   | Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599 |

---

Полученные значения коэффициента вариации составляют менее 33,00%.

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

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



## 12.6 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

## 12.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 52, значение среднегодового роста цен для объектов свободного назначения составляет:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

### Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в следующем 2021 году и границы интервалов по категориям городов

Таблица 52

| Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году. |  |                  |                      |      |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 3. Объекты свободного назначения  |  |                  |                      |      |
| №   | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1   | Москва   | 2,8%             | 0,7%                 | 4,9% |
| 2   | Санкт-Петербург  | 2,5%             | 0,7%                 | 4,3% |
| 3   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 2,5%             | 0,6%                 | 4,3% |
| 4   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 2,4%             | 0,4%                 | 4,3% |
| 5   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 2,6%             | 0,4%                 | 4,8% |
| 6   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 2,5%             | 0,6%                 | 4,4% |
| 7   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 2,4%             | 0,4%                 | 4,3% |
| 8   | Курортные регионы  | –                | –                    | –    |
| 9   | Дальневосточные регионы  | 2,5%             | 0,4%                 | 4,6% |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.52.

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 9, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 8,4-16,6%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,5% как среднее значение.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 9

| Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.<br>5. Объекты свободного назначения |  |                  |                      |       |
|--|--|------------------|----------------------|-------|
| №  | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| 1  | Москва   | 11,5%            | 6,9%                 | 16,0% |
| 2  | Санкт-Петербург  | 11,8%            | 8,8%                 | 14,7% |
| 3  | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 12,5%            | 8,4%                 | 18,6% |
| 4  | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 12,3%            | 8,3%                 | 16,3% |
| 5  | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 12,5%            | 8,1%                 | 16,9% |
| 6  | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 12,5%            | 8,9%                 | 16,1% |
| 7  | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 11,8%            | 7,5%                 | 16,0% |
| 8  | Курортные регионы  | —                | —                    | —     |
| 9  | Дальневосточные регионы  | 12,5%            | 8,4%                 | 16,6% |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.9.

## 12.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

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

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

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

### 1. Фундаменты:

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

### 2. Стены и колонны:

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

### 3. Перегородки:

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

### 4. Кровли и покрытия:

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

### 5. Перекрытия и полы:

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

### 6. Окна, двери и ворота:

- 6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
- 6.2. Ремонт форточек.
- 6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

#### 7. Входы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных входах, лестничных площадках и в пандусах.

7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.

#### 8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).

8.2. Замена облицовки стен (до 10% общей площади облицовываемой поверхности).

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

#### 9. Фасады:

9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовываемой поверхности).

9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).

9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.

#### 10. Центральное отопление:

10.1. Промывание трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаяк и др.

10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.

10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.

10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.

10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

#### 11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.

11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).



11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).

13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

14. Электроосвещение и связь:

14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).

14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).

14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.

14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

## Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 19.01.2021 г.)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

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

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statriell](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,22           | 0,42            | 0,31             |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,22           | 0,40            | 0,30             |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,18           | 0,31            | 0,24             |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,11           | 0,36            | 0,22             |

01.01.2021

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,30 как среднее значение.

## 12.10 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2021 г.\)](#)



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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Назначение объектов                              | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|--|---|---------------------|---|
| 1 | Торговые помещения и здания                      | 0,08  | 0,12                | 0,15  |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,10  | 0,14                | 0,17  |
| 3 | Складские помещения и здания                     | 0,10  | 0,14                | 0,17  |
| 4 | Производственные помещения и здания              | 0,13  | 0,19                | 0,24  |

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

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

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

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

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 13,00% как среднее значение между 12,0% («Торговые помещения и здания») и 14,0% (Офисные и другие общественные помещения и здания)).

## 12.11 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 52, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

### Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в следующем 2021 году и границы интервалов по категориям городов

Таблица 52

| Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году. |  |                  |                      |      |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 3. Объекты свободного назначения  |  |                  |                      |      |
| №   | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1   | Москва   | 2,8%             | 0,7%                 | 4,9% |
| 2   | Санкт-Петербург  | 2,5%             | 0,7%                 | 4,3% |
| 3   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 2,5%             | 0,6%                 | 4,3% |
| 4   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 2,4%             | 0,4%                 | 4,3% |
| 5   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 2,6%             | 0,4%                 | 4,8% |
| 6   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 2,5%             | 0,6%                 | 4,4% |
| 7   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 2,4%             | 0,4%                 | 4,3% |
| 8   | Курортные регионы  | –                | –                    | –    |
| 9   | Дальневосточные регионы  | 2,5%             | 0,4%                 | 4,6% |

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,50%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,50%.

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

## 12.12 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

| Показатель   | 1 год               | 2 год               | 3 год               | 4 год               | Постпрогноз. период |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1498,8 кв.м. | 316,40              | 316,40              | 316,40              | 316,40              | 316,40              |
| Арендная плата в год, руб./кв.м. в год             | 5 003,88            | 5 128,98            | 5 257,20            | 5 388,63            | 5 523,35            |
| Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 426,9 кв.м.  | 320,10              | 320,10              | 320,10              | 320,10              | 320,10              |
| Арендная плата в год, руб./кв.м. в год             | 5 071,19            | 5 197,97            | 5 327,92            | 5 461,12            | 5 597,65            |
| <b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>     | <b>3 206 515,55</b> | <b>3 286 679,47</b> | <b>3 368 845,27</b> | <b>3 453 067,04</b> | <b>3 539 395,71</b> |
| Потери при сборе арендной платы, руб.              | 400 814,44          | 410 834,93          | 421 105,66          | 431 633,38          | 442 424,46          |
| <b>Действительный валовой доход, руб.</b>          | <b>2 805 701,11</b> | <b>2 875 844,54</b> | <b>2 947 739,61</b> | <b>3 021 433,66</b> | <b>3 096 971,25</b> |
| <i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>      | <i>841 710,33</i>   | <i>862 753,36</i>   | <i>884 321,88</i>   | <i>906 430,10</i>   | <i>929 091,38</i>   |
| Операционные расходы                               | 841 710,33          | 862 753,36          | 884 321,88          | 906 430,10          | 929 091,38          |
| <i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>         | <i>0</i>            | <i>0</i>            | <i>0</i>            | <i>0</i>            | <i>0</i>            |
| <b>Чистый операционный доход, руб.</b>             | <b>1 963 991</b>    | <b>2 013 091</b>    | <b>2 063 418</b>    | <b>2 115 004</b>    | <b>2 167 880</b>    |
| Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %  | 15,50%              |                     |                     |                     |                     |
| Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %    | 0,930               | 0,806               | 0,698               | 0,604               | 0,562               |
| Текущая стоимость денежного потока, руб.           | 1 826 512           | 1 622 551           | 1 440 266           | 1 277 462           |                     |
| Сумма текущих стоимостей                           | 6 166 791,00        |                     |                     |                     |                     |
| Ставка капитализации, %                            | 13,00%              |                     |                     |                     |                     |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  
Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ  
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
63:01:0707001:5599

|  |                      |  |  |  |  |
|--|----------------------|--|--|--|--|
| Будущая стоимость реверсии, руб.   | 16 676 000,00        |  |  |  |  |
| Текущая стоимость реверсии, руб.   | 9 371 912,00         |  |  |  |  |
| Сумма текущих стоимостей   | 15 538 703,00        |  |  |  |  |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>            | <b>15 538 703,00</b> |  |  |  |  |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно</b> | <b>15 540 000,00</b> |  |  |  |  |

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 рассчитанная доходным подходом, на 08 апреля 2021 г. без НДС округленно составляет:**

**15 540 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов пятьсот сорок тысяч рублей 00 копеек)**



## 13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

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

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

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

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

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



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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

*Источник информации: расчёт Оценщика*

## 13.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 0,50.

Доходный подход – 0,50.

| №п/п | Объект права      | Кадастровый номер  | Площадь (кв. м.) | Адрес  | Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб. | Вес  | Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб. округленно | Вес  | Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб. округленно | Вес  | Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно |
|------|-------------------|--------------------|------------------|--|--|------|---|------|--|------|---|
| 1    | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5598 | 316,40           | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Не применялся  | 0,00 | 10 000 000,00   | 0,50 | 7 731 000,00   | 0,50 | 8 865 500,00                                    |
| 2    | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5599 | 320,10           | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | Не применялся  | 0,00 | 10 100 000,00   | 0,50 | 7 809 000,00   | 0,50 | 8 954 500,00                                    |
|      | <b>Итого:</b>     |                    |                  |  |  |      | <b>20 100 000,00</b>  |      | <b>15 540 000,00</b>   |      | <b>17 820 000,00</b>                            |

**Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 на 08 апреля 2021 г. без НДС составляет округленно:**

**17 820 000,00 руб. (Семнадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек)**

## 14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №14 от 04 марта 2021 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598, 63:01:0707001:5599).

Оценка проведена по состоянию на 08 апреля 2021 г. и представлена в Отчете об оценке №800-106-14-0421 от 04 марта 2021 г. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 08 апреля 2021 г. составляет без НДС округленно:

**17 820 000,00 руб. (Семнадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч рублей 00 копеек.)<sup>21</sup>**

---

<sup>21</sup> Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»  
 Отчет об оценке 800-106-14-0421 от 08 апреля 2021 г.  
 Глава 14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:5598,  
 63:01:0707001:5599

**В том числе:**

| №п/п | Наименование      | Кадастровый номер  | Общая площадь, кв.м. | Адрес  | Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно |
|------|-------------------|--------------------|----------------------|--|---|
| 1    | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5598 | 316,40               | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | 8 865 500,00                                    |
| 2    | Нежилое помещение | 63:01:0707001:5599 | 320,10               | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 | 8 954 500,00                                    |

Оценщик

/Филатов В.Д./

Генеральный директор  
 ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./



08 апреля 2021 г.

## **15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.**

### **15.1 Перечень методической литературы**

- Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2020» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

## 15.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2024г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/>).



# 16 ДОКУМЕНТАЦИЯ



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

Числовой бульвар, д. №19, стр.1, Москва, 101000  
тэл. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

22.01.2021 № 07-00344/21

из № б/н от 20.01.2021

Генеральному директору  
ООО «Опеночно-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



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

25.01.2021 №63-01/21

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 25.01.2021

Дата составления выписки 25.01.2021

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова

М.П.



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

25.01.2021 №62-01/21

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 25.01.2021

Дата составления выписки 25.01.2021

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля







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:

Приобрести членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://armo.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:

Приведите 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

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 заштиту (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 Марьиноский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
- 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 является 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. **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 Страхователем 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.Е. безавторизованная 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.





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.







000383 - KA1



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3

« 26 » марта 2018 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 2018 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 2021 г.





# 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.





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 24.02.2021, поступившего на рассмотрение 24.02.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Лист №1 Раздел 1  |  | Помещение |  | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 8 |
|---|--|-----------|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113479  |  |           |  |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер:  | 63:01:0707001:598  |           |  |                           |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:  | 63:01:0707001  |           |  |                           |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 04.03.2016   |           |  |                           |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | данные отсутствуют   |           |  |                           |                   |                         |
| Адрес:  | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 |           |  |                           |                   |                         |
| Площадь, м2:  | 316.4  |           |  |                           |                   |                         |
| Назначение:   | Нежилое помещение  |           |  |                           |                   |                         |
| Наименование:   | нежилое помещение  |           |  |                           |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж №1, Этаж №2   |           |  |                           |                   |                         |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют   |           |  |                           |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 12627321.5   |           |  |                           |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 63:01:0707001:5482   |           |  |                           |                   |                         |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют   |           |  |                           |                   |                         |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:  | данные отсутствуют   |           |  |                           |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      | данные отсутствуют   |           |  |                           |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют   |           |  |                           |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют   |           |  |                           |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют   |           |  |                           |                   |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:  | данные отсутствуют   |           |  |                           |                   |                         |

|  |   |                         |
|--|---|-------------------------|
| Помещение  |   |                         |
| вид объекта недвижимости   |   |                         |
| Лист №2 Раздел 1   | Всего листов раздела 1: 2   | Всего разделов: 3       |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113479   |   | Всего листов выписки: 8 |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:598   |   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют  |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"  |                         |
| Особые отметки:  | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |                         |
| Получатель выписки:  | Филатов Владимир Дмитриевич   |                         |

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 499363085956242575604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021



## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Помещение                                |                           |
| вид объекта недвижимости                 |                           |
| Лист №1 Раздел 2                         | Всего листов раздела 2: 2 |
| Всего листов раздела 2: 2                | Всего разделов: 3         |
| Всего листов выписки: 8                  |                           |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113479 |                           |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:5598    |                           |

|     |   |     |   |
|-----|---|-----|---|
| 1   | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" |
| 2   | Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1 | Общая долевая собственность<br>63-63/001-63/001/315/2016-6998/1<br>23.05.2016 18:28:40                      |
| 3   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |     |   |
| 3.1 | вид:  |     | Доверительное управление  |
|     | дата государственной регистрации:   |     | 23.05.2016 18:28:48   |
|     | номер государственной регистрации:  |     | 63-63/001-63/001/315/2016-6998/2  |
|     | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |     | до 01.03.2025г.   |
|     | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |     | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817                  |
|     | основание государственной регистрации:  |     | Правила доверительного управления, Выдан 23.09.2010   |
| 4   | Договоры участия в долевом строительстве:   |     | не зарегистрировано   |
| 5   | Заявленные в судебном порядке права требования:   |     | данные отсутствуют  |
| 6   | Сведения о возращении 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:   |     | 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 |     | отсутствуют   |

223

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

МД

: 04.02.2020 04.05.2021

|  |   |                    |                         |
|--|---|--------------------|-------------------------|
| Помещение                                |   |                    |                         |
| вид объекта недвижимости                 |   |                    |                         |
| Лист №2 Раздел 2                         | Всего листов раздела 2: 2   | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 8 |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113479 |   |                    |                         |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:598     |   |                    |                         |
| 10                                       | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |                         |

полное наименование должности

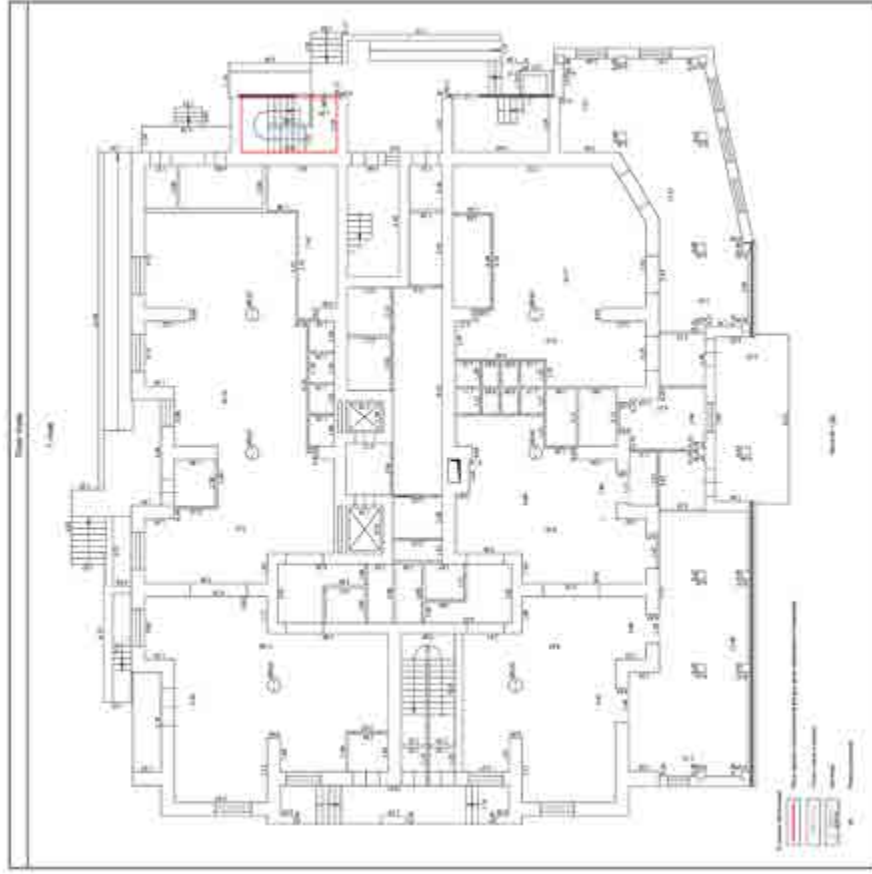
инициалы, фамилия

: 4993630859562 МД : 604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

|  |                           |                   |
|--|---------------------------|-------------------|
| Помещение                                |                           |                   |
| вид объекта недвижимости                 |                           |                   |
| Лист №1 Раздел 8                         | Всего листов раздела 8: 4 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 8                  |                           |                   |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113479 |                           |                   |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:5598    |                           |                   |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:5598    |                           |                   |
| Номер этажа (этажей): 1                  |                           |                   |

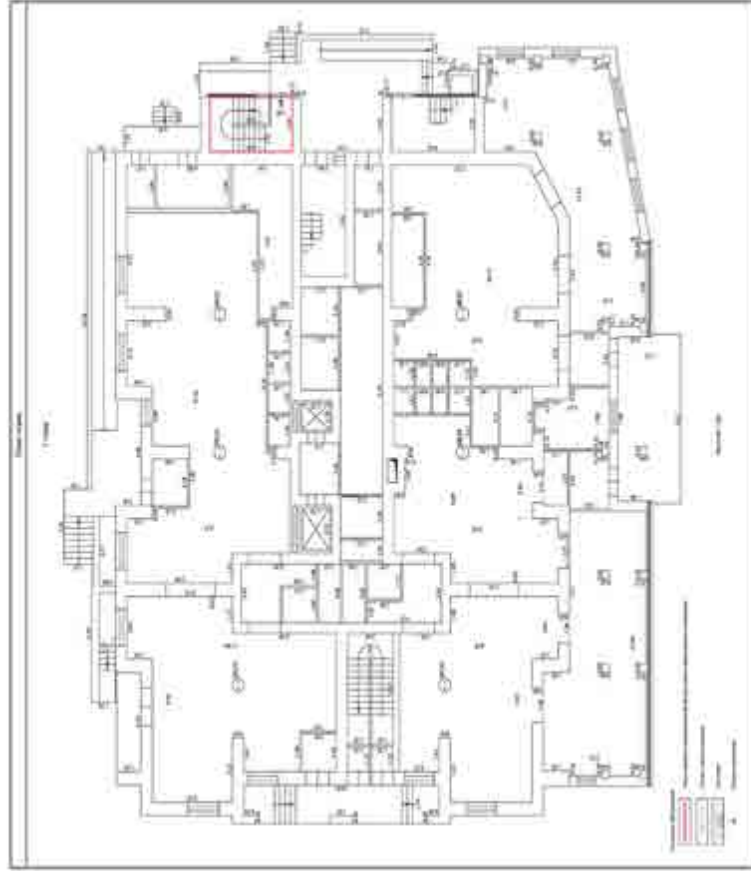


|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Масштаб 1:                    | Условные обозначения: |
| полное наименование должности |                       |
| инициалы, фамилия             |                       |

М.П.  
 : 4993630859562  
 : 04.02.2020 04.05.2021

|  |                           |                   |
|--|---------------------------|-------------------|
| Помещение                                |                           |                   |
| вид объекта недвижимости                 |                           |                   |
| Лист №2 Раздел 8                         | Всего листов раздела 8: 4 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 8                  |                           |                   |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113479 |                           |                   |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:598     |                           |                   |

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Кадастровый номер: | Номер этажа (этажей): |
| 63:01:0707001:598  | 1                     |



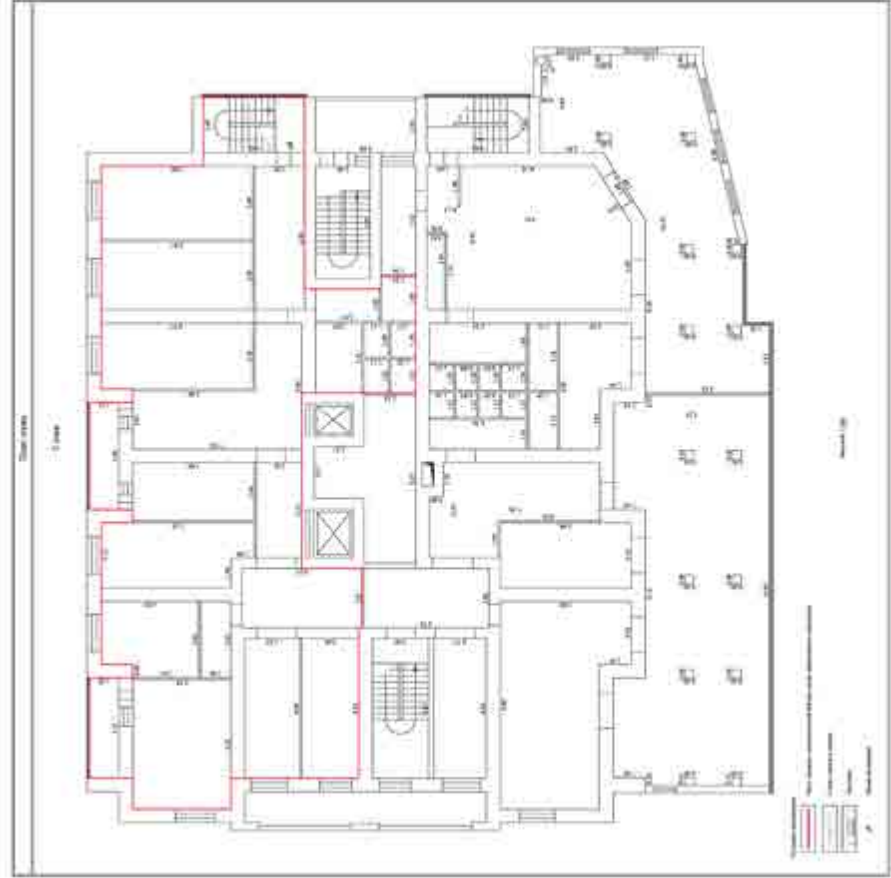
|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Масштаб 1: | Условные обозначения: |
|------------|-----------------------|

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

М.П. : 4993630859562  
: 04.02.2020 04.05.2021

|  |                           |                   |
|--|---------------------------|-------------------|
| Помещение                                |                           |                   |
| вид объекта недвижимости                 |                           |                   |
| Лист №3 Раздел 8                         | Всего листов раздела 8: 4 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 8                  |                           |                   |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113479 |                           |                   |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:5598    |                           |                   |

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Кадастровый номер: | Номер этажа (этажей): |
| 63:01:0707001:5598 | 2                     |



|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Масштаб 1: | Условные обозначения: |
|------------|-----------------------|

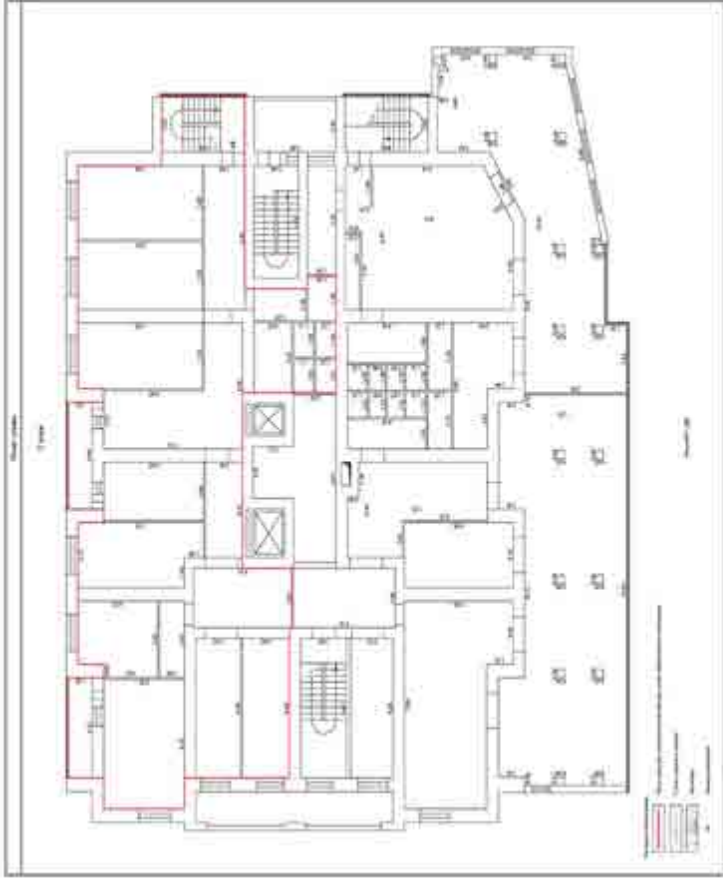
|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

М.П.  
: 4993630859562  
: 04.02.2020 04.05.2021



|  |                           |                   |
|--|---------------------------|-------------------|
| Помещение                                |                           |                   |
| вид объекта недвижимости                 |                           |                   |
| Лист №4 Раздел 8                         | Всего листов раздела 8: 4 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 8                  |                           |                   |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113479 |                           |                   |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:598     |                           |                   |

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Кадастровый номер: | Номер этажа (этажей): |
| 63:01:0707001:598  | 2                     |



|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Масштаб 1: | Условные обозначения: |
|------------|-----------------------|

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П.

: 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
На основании запроса от 24.02.2021, поступившего на рассмотрение 24.02.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Лист №1 Раздел 1  |  | Помещение         |  |
|---|--|-------------------|--|
| Всего листов раздела 1: 2   |  | Всего разделов: 3 |  |
| Всего листов выписки: 8   |  |                   |  |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113483  |  |                   |  |
| Кадастровый номер:  | 63:01:0707001:5599   |                   |  |
| Номер кадастрового квартала:  | 63:01:0707001  |                   |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 04.03.2016   |                   |  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | данные отсутствуют   |                   |  |
| Адрес:  | Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 |                   |  |
| Площадь, м2:  | 320.1  |                   |  |
| Назначение:   | Нежилое помещение  |                   |  |
| Наименование:   | нежилое помещение  |                   |  |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж №1, Этаж №2   |                   |  |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют   |                   |  |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 12774986.14  |                   |  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 63:01:0707001:5482   |                   |  |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют   |                   |  |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:  | данные отсутствуют   |                   |  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      | данные отсутствуют   |                   |  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют   |                   |  |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют   |                   |  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют   |                   |  |
| Сведения о кадастровом инженере:  | данные отсутствуют   |                   |  |

|  |   |                         |
|--|---|-------------------------|
| Помещение  |   |                         |
| вид объекта недвижимости   |   |                         |
| Лист №2 Раздел 1   | Всего листов раздела 1: 2   | Всего разделов: 3       |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113483   |   | Всего листов выписки: 8 |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:599   |   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют  |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"  |                         |
| Особые отметки:  | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |                         |
| Получатель выписки:  | Филатов Владимир Дмитриевич   |                         |

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

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

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Помещение                                |                           |
| вид объекта недвижимости                 |                           |
| Лист №1 Раздел 2                         | Всего листов раздела 2: 2 |
| Всего листов раздела 2: 2                | Всего разделов: 3         |
| Всего листов выписки: 8                  |                           |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113483 |                           |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599    |                           |

|     |   |     |   |
|-----|---|-----|---|
| 1   | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" |
| 2   | Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1 | Общая долевая собственность<br>63-63/001-63/001/315/2016-7004/4<br>23.05.2016 18:49:41                      |
| 3   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |     |   |
| 3.1 | вид:  |     | Доверительное управление  |
|     | дата государственной регистрации:   |     | 23.05.2016 18:02:33   |
|     | номер государственной регистрации:  |     | 63-63/001-63/001/315/2016-7004/5  |
|     | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |     | до 01.03.2025г.   |
|     | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |     | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817                  |
|     | основание государственной регистрации:  |     | Правила доверительного управления, Выдан 23.09.2010   |
| 4   | Договоры участия в долевом строительстве:   |     | не зарегистрировано   |
| 5   | Заявленные в судебном порядке права требования:   |     | данные отсутствуют  |
| 6   | Сведения о возращении 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:   |     | 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 |     | отсутствуют   |

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

|  |   |                    |                         |
|--|---|--------------------|-------------------------|
| Помещение                                |   |                    |                         |
| вид объекта недвижимости                 |   |                    |                         |
| Лист №2 Раздел 2                         | Всего листов раздела 2: 2   | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 8 |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113483 |   |                    |                         |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:599     |   |                    |                         |
| 10                                       | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |                         |

полное наименование должности

инициалы, фамилия

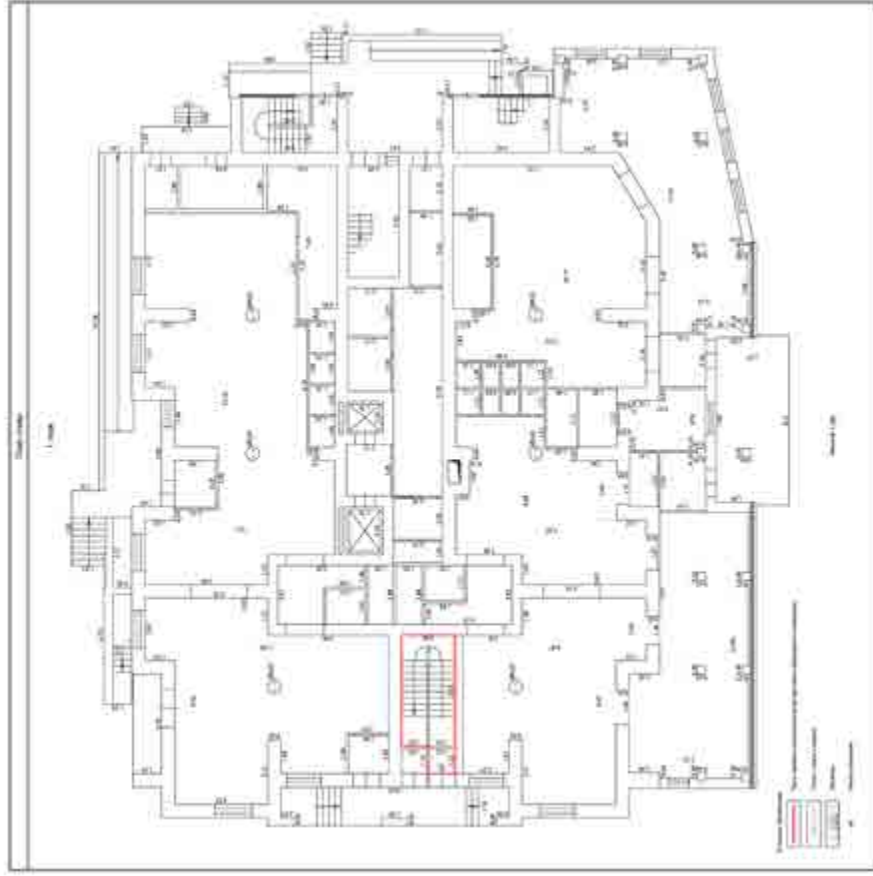
: 4993630859562 МД : 604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

|  |                           |                   |
|--|---------------------------|-------------------|
| Помещение                                |                           |                   |
| вид объекта недвижимости                 |                           |                   |
| Лист №1 Раздел 8                         | Всего листов раздела 8: 4 | Всего разделов: 3 |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113483 |                           |                   |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599    |                           |                   |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599    |                           |                   |
| Номер этажа (этажей): 1                  |                           |                   |



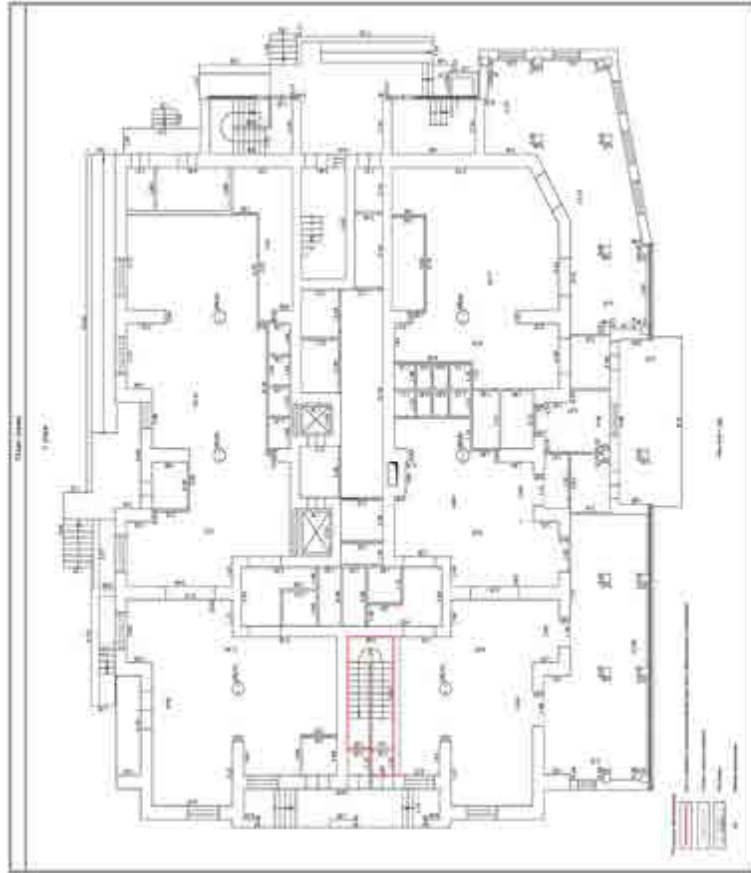
|            |                       |
|------------|-----------------------|
| масштаб 1: | Условные обозначения: |
|------------|-----------------------|

полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

М.П. : 4993630859562  
 : 04.02.2020 04.05.2021

|  |                           |                   |
|--|---------------------------|-------------------|
| Помещение                                |                           |                   |
| вид объекта недвижимости                 |                           |                   |
| Лист №2 Раздел 8                         | Всего листов раздела 8: 4 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 8                  |                           |                   |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113483 |                           |                   |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599    |                           |                   |

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Кадастровый номер:    | 63:01:0707001:5599 |
| Номер этажа (этажей): | 1                  |



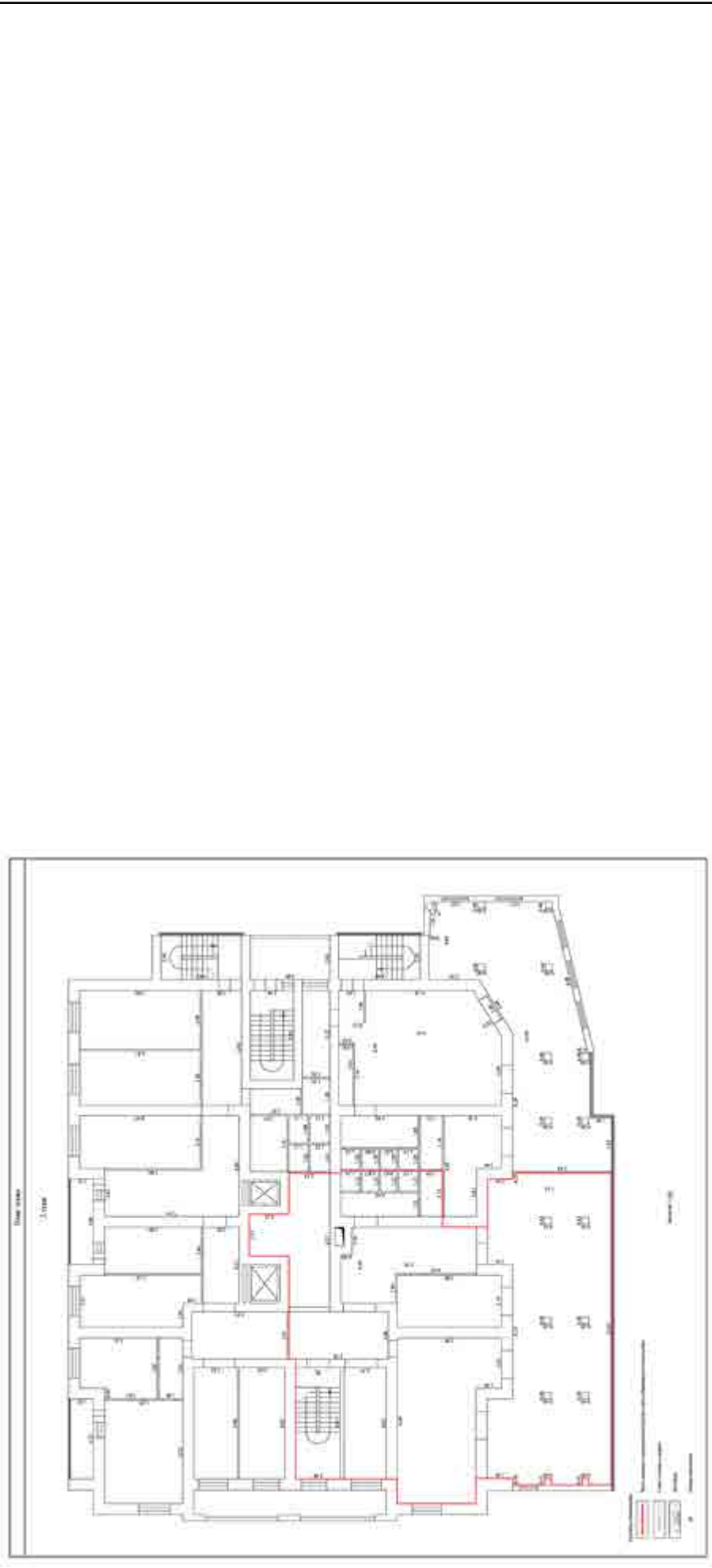
|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Масштаб 1: | Условные обозначения: |
|------------|-----------------------|

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

М.П.  
: 4993630859562  
: 04.02.2020 04.05.2021

|  |                           |                   |
|--|---------------------------|-------------------|
| Помещение                                |                           |                   |
| вид объекта недвижимости                 |                           |                   |
| Лист №3 Раздел 8                         | Всего листов раздела 8: 4 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 8                  |                           |                   |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113483 |                           |                   |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:5599    |                           |                   |

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Кадастровый номер:    | 63:01:0707001:5599 |
| Номер этажа (этажей): | 2                  |



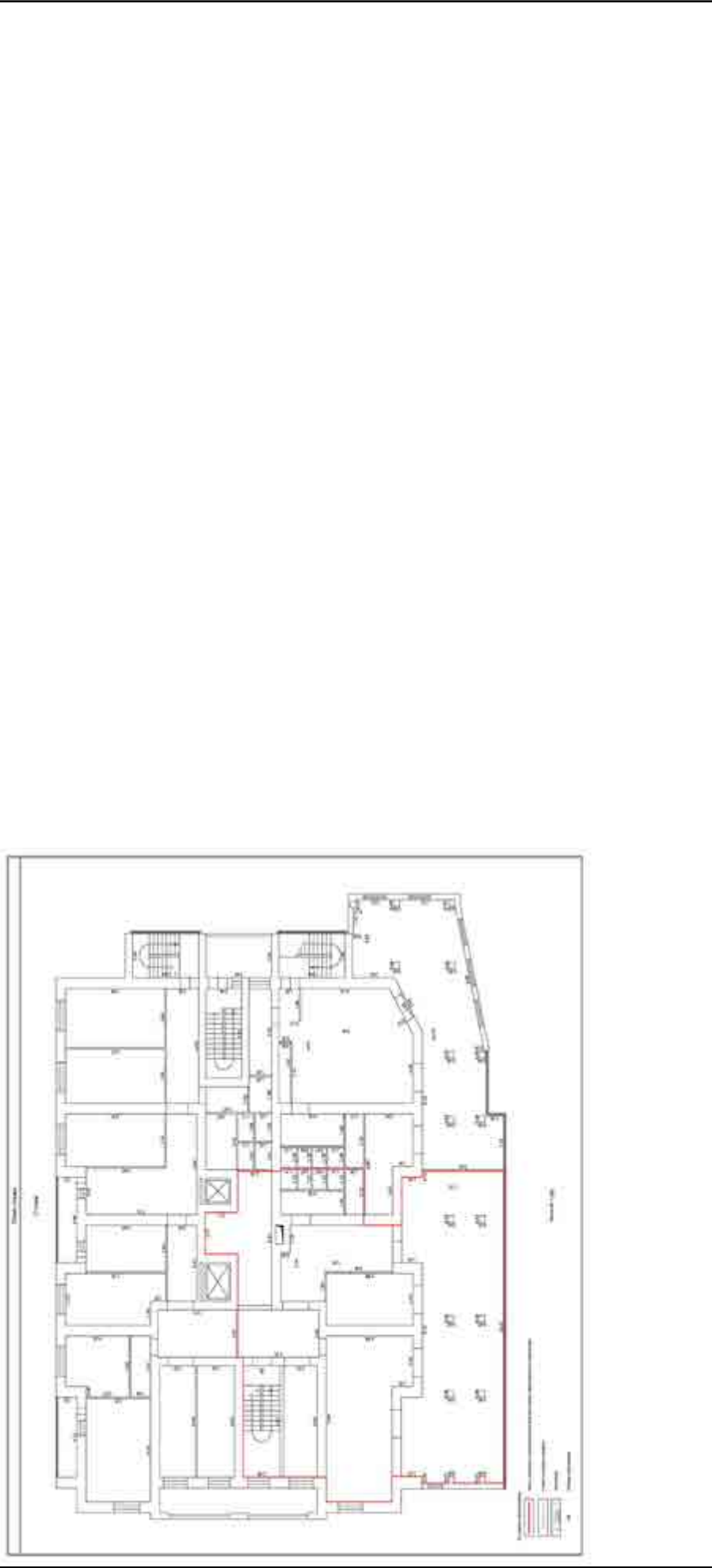
Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

МД  
: 49936308595624257604825293765649464434  
: 04.02.2020 04.05.2021

|  |                           |                   |
|--|---------------------------|-------------------|
| Помещение                                |                           |                   |
| вид объекта недвижимости                 |                           |                   |
| Лист №4 Раздел 8                         | Всего листов раздела 8: 4 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 8                  |                           |                   |
| 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113483 |                           |                   |
| Кадастровый номер: 63:01:0707001:599     |                           |                   |

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Кадастровый номер: | Номер этажа (этажей): |
| 63:01:0707001:599  | 2                     |



|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Масштаб 1: | Условные обозначения: |
|------------|-----------------------|

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|-------------------|

М.П. : 4993630859562  
: 04.02.2020 04.05.2021

**Свободное назначение, 374 м²**

в ЖК «На проспекте Кирова», сдан

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348



**374 м²**      **2 из 16**      **Свободно**  
 Площадь      Этаж      Помещение

Продается универсальное помещение на проспекте Кирова 348. Объект расположен в встроенно-пристроенной части жилого дома на 2-ом этаже. Два отдельных входа, качественный ремонт, кабинетная планировка, высокие потолки, система вентиляции, охранно-пожарная сигнализация. В помещении располагался хостел, все номера с окнами, зоны рецепции, кухня, с/у. Удобные подъездные пути, парковка, хорошая транспортная доступность. Отлично подойдет под офис компании, гостиницу, мед.учреждение и т.д.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 964 986-43-86**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Цена       | 22 000 000 ₽                |
| Ставка     | 58 824 ₽ за м²              |
| Налог      | НДС включен:<br>3 666 666 ₽ |
| Тип сделки | Свободная продажа           |

**22 000 000 ₽**

**Лайф Групп**  
 Агентство  
 недвижимости

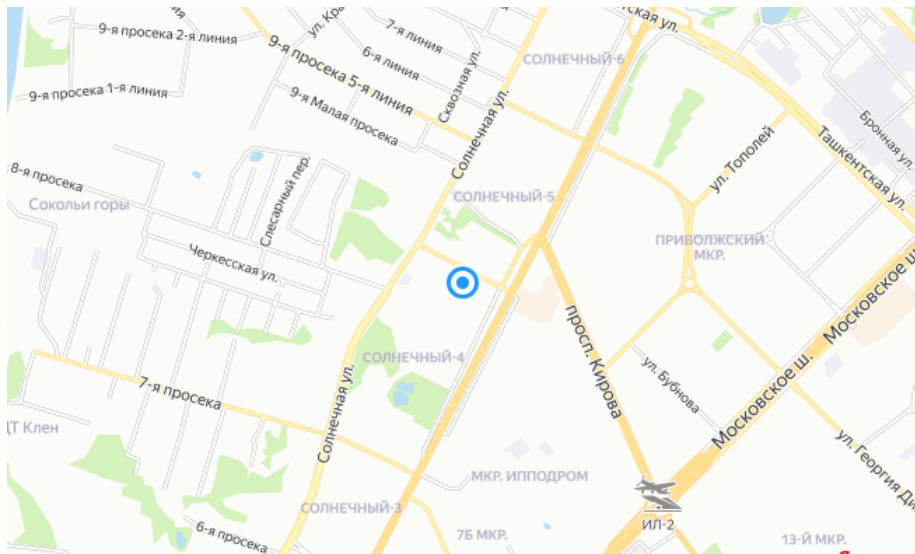


**+7 964 986-  
 43-86**



[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348



Общая площадь

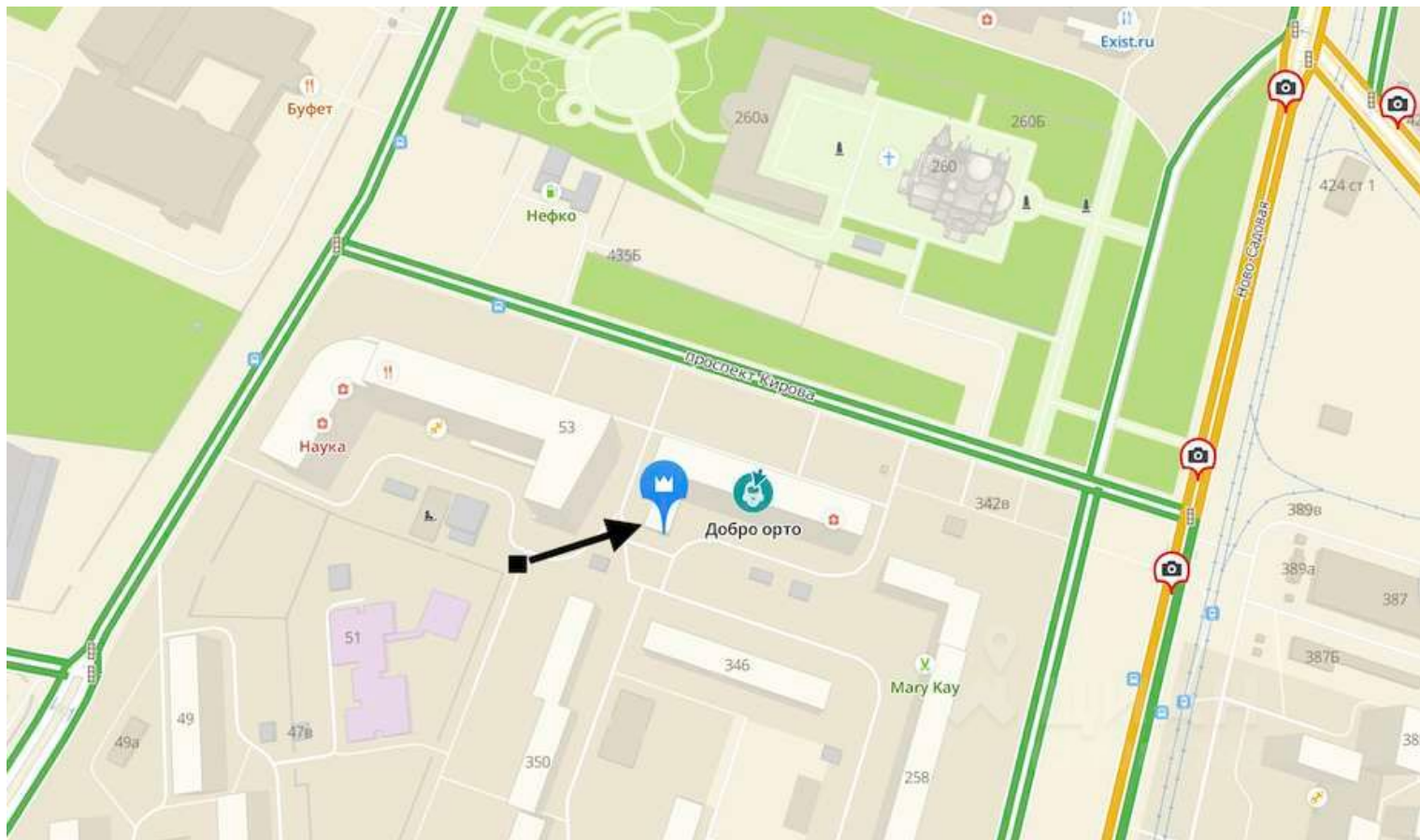
374 м²

**О доме**

|                |           |
|----------------|-----------|
| Год постройки  | 2012      |
| Материалы стен | Кирпичный |
| Аварийный      | Нет       |
| Этажность      | 16        |
| Подъездов      | 4         |
| Квартир        | 200       |

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)





**Свободное назначение, 233,4 м²**

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 168

**233,4 м²**

Площадь

**1 из 9**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Продается помещение свободного назначения площадью 233,4 кв.м на 1 этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу:

г Самара, Кировский р-н, ул. Стара Загора, д. 168.

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещений:

- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);
- отдельный вход со стороны ул. Стара Загора ;
- запасной выход;
- высота потолков 3,08 м
- полы линолеум, потолок армстронг, стены покраска.
- 2 санузла с раковиной;
- офисная кухня;
- разрешенная мощность- 15 кВт;
- все коммуникации., водоснабжение хол/гор., приточная вентиляция, отопление;
- пожарная, охранная сигнализация;
- внутренние кондиционеры;
- размещение рекламы на фасаде здания ;
- расположение рядом с гипермаркетом "Карусель" Клиника доктора Кравченко, сеть салонов КотБегемот, фитнес клуб Металл 99, универсам Орбита;
- удобные подъездные пути, хорошая транспортная развязка, высокий трафик;
- доступ 24/7.

Стоимость продажи помещения - 13 500 000 руб .

Отлично подойдет для развития таких видов бизнеса как:

- Медицинский центр, продуктовый магазин, коворкинг центр, магазин строительных материалов, офис.

По всем вопросам обращайтесь к вашему персональному агенту:

Игорь Щеглов

**16 200 000 Р****Регион Бизнес****Недвижимость**

Агентство

недвижимости

На рынке с 2015 года



**+7 938 699-  
25-48**

Арт. 33166360

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 938 699-25-48**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

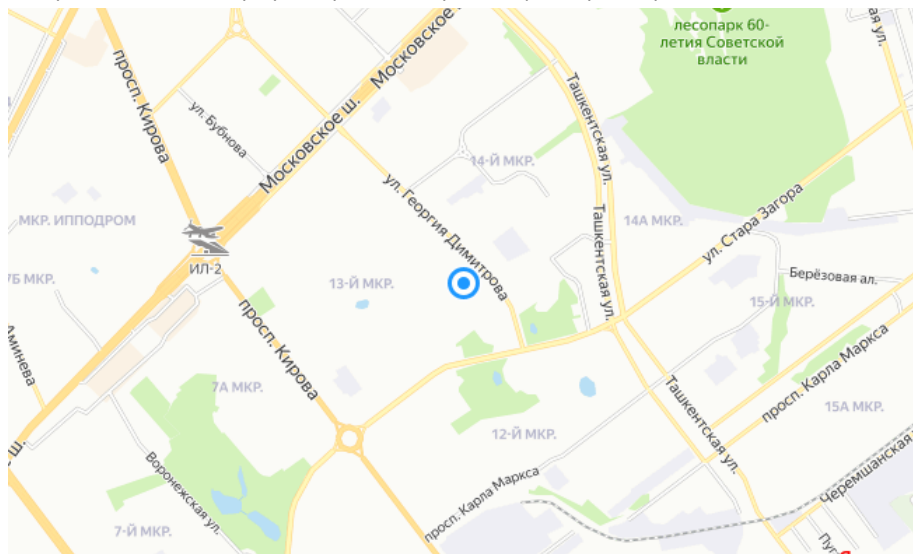
**Условия сделки**

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Цена       | 16 200 000 ₽                |
| Ставка     | 69 409 ₽ за м²              |
| Налог      | НДС включен:<br>2 700 000 ₽ |
| Тип сделки | Свободная продажа           |

[Уточнить условия](#)

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Высота потолков | 3,08 м            |
| Вход            | Отдельный с улицы |
| Состояние       | Типовой ремонт    |

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 168



Общая площадь 233,4 м²



## Центральное отопление

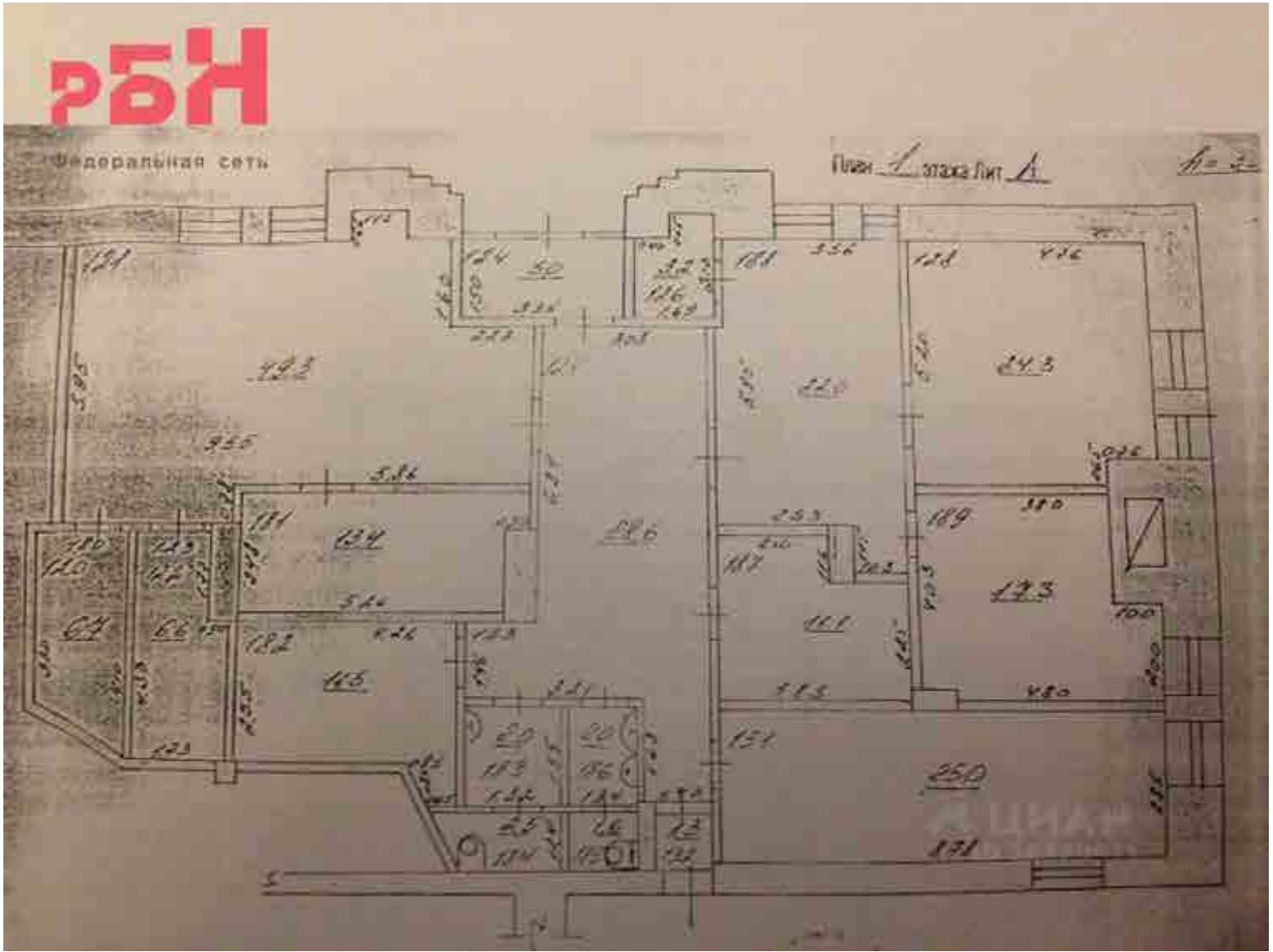
### О доме

|                |           |
|----------------|-----------|
| Год постройки  | 1990      |
| Материалы стен | Кирпичный |
| Аварийный      | Нет       |
| Этажность      | 10        |
| Подъездов      | 4         |
| Квартир        | 127       |

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)









## Свободное назначение, 224,2 м²

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 142



224,2 м²

Площадь

1 из 10

Этаж

Свободно

Помещение

Продается помещение с арендатором.  
Подъездные пути, парковка, 2 отдельных входа.  
1 этаж 224,2 кв.м. Место под рекламу.  
Очень густонаселенный район. Большой пешеходный трафик.

### Возможное назначение

 Офис

13 000 000 ₽

Бизнес Гарант  
Агентство  
недвижимости



+7 958 733-  
08-05



Ещё: свободное назначение, магазин, детский сад, клиника, салон красоты

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 733-08-05

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

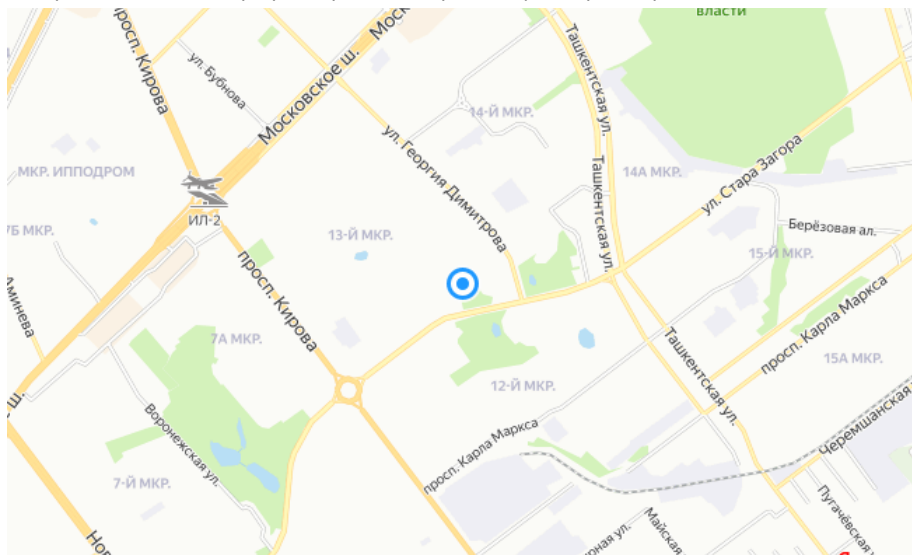
### Условия сделки

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Цена       | 13 000 000 ₽                |
| Ставка     | 57 984 ₽ за м²              |
| Налог      | НДС включен:<br>2 166 666 ₽ |
| Тип сделки | Свободная продажа           |

[Уточнить условия](#)

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Вход      | Отдельный с улицы |
| Состояние | Типовой ремонт    |

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 142



|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Год постройки  | 2008            |
| Общая площадь  | 224,2 м²        |
| Статус участка | В собственности |

**О доме**

|                |           |
|----------------|-----------|
| Год постройки  | 2008      |
| Материалы стен | Кирпичный |
| Аварийный      | Нет       |
| Этажность      | 10        |
| Подъездов      | 6         |
| Квартир        | 278       |

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)





**Свободное назначение, 372,1 м²**

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130

**372,1 м²**

Площадь

**1 из 9**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Продается помещение свободного назначения 372,1 кв.м в пристрое к жилому 9-ти этажному дому на первом и втором этаже по адресу:

г Самара, Кировский р-н, ул. Стара -Загора, д 130

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещений:

- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);
- расположено на 1-ом и 2-ом этажах;
- на первой линии, недалеко от перекрестка ул. Стара-Загора и пр-та Кирова;
- отдельный центральный вход и запасной со стороны двора;
- высота потолков -2,7 м
- качественный евроремонт всех помещений ;
- отдельный санузел с двумя санузлами с раковинами;

**20 160 000 Р****Регион Бизнес****Недвижимость**

Агентство

недвижимости

На рынке с 2015 года



**+7 938 699-  
25-48**



- возможно организация мокрой зоны в других комнатах;
- все коммуникации: разрешенная мощность 80 кВт, водоснабжение хол/гор., вентиляция, отопление;
- кондиционеры;
- возможность организации вытяжной вентиляции для организации общепита;
- возможность бесплатного размещения рекламы на трех сторонах фасада здания;
- удобные подъездные пути, хорошая транспортная развязка, высокий трафик;
- рядом остановка муниципального транспорта по ул. Стара- Загора;
- развитая инфраструктура района (в здании находятся: Росбанк, магазин Пятерочка, торговая компания Союз-Сервис, УК МКС , ресторан Золотая корона, магазин Красное и Белое, торговая компания Техноавиа.
- большая собственная автомобильная парковка на 60 машиномест;
- часы работы 24/7.

Стоимость продажи помещения 16 800 000 рублей без НДС.

Отлично подойдет для развития таких видов бизнеса как:

- крупный сетевой магазин косметики, хозяйственных товаров, продуктов питания, офис крупной компании, точки общепита, услуги населению.

По всем вопросам обращайтесь к вашему персональному агенту:

Игорь Щеглов  
Арт. 33170924

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 938 699-25-48**

СМС и сообщения в мессенджерах  
доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

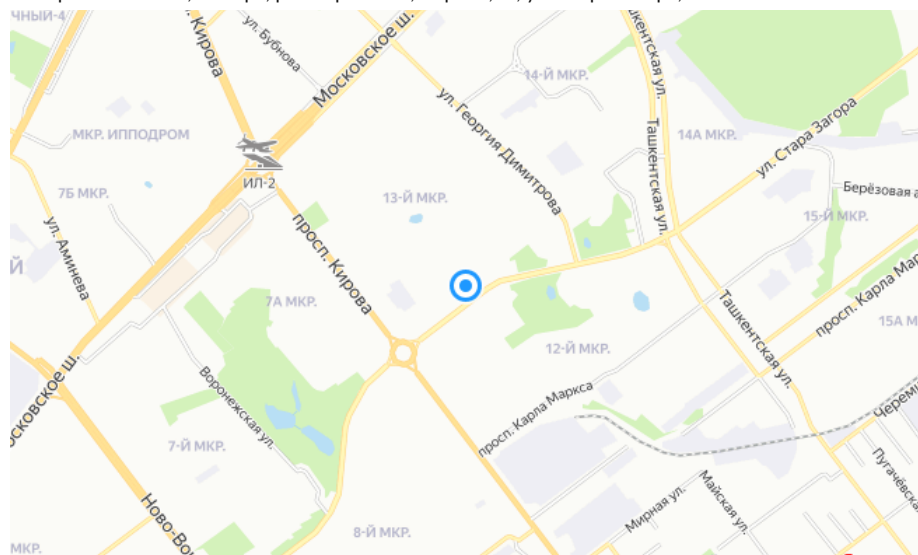
### Условия сделки

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Цена       | 20 160 000 ₽                |
| Ставка     | 54 179 ₽ за м²              |
| Налог      | НДС включен:<br>3 360 000 ₽ |
| Тип сделки | Свободная продажа           |

[Уточнить условия](#)

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Высота потолков | 2,7 м              |
| Вход            | Отдельный со двора |
| Состояние       | Типовой ремонт     |

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130



Общая площадь 372,1 м²

Центральное отопление

**О доме**

|                |           |
|----------------|-----------|
| Год постройки  | 1980      |
| Материалы стен | Панельный |
| Аварийный      | Нет       |
| Этажность      | 9         |
| Подъездов      | 4         |
| Квартир        | 128       |

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

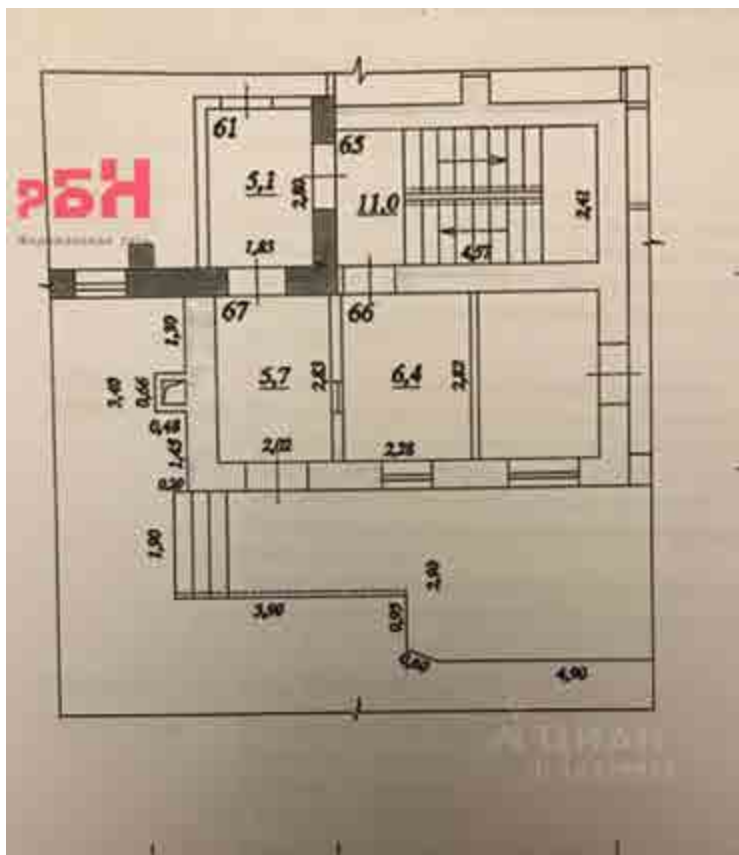


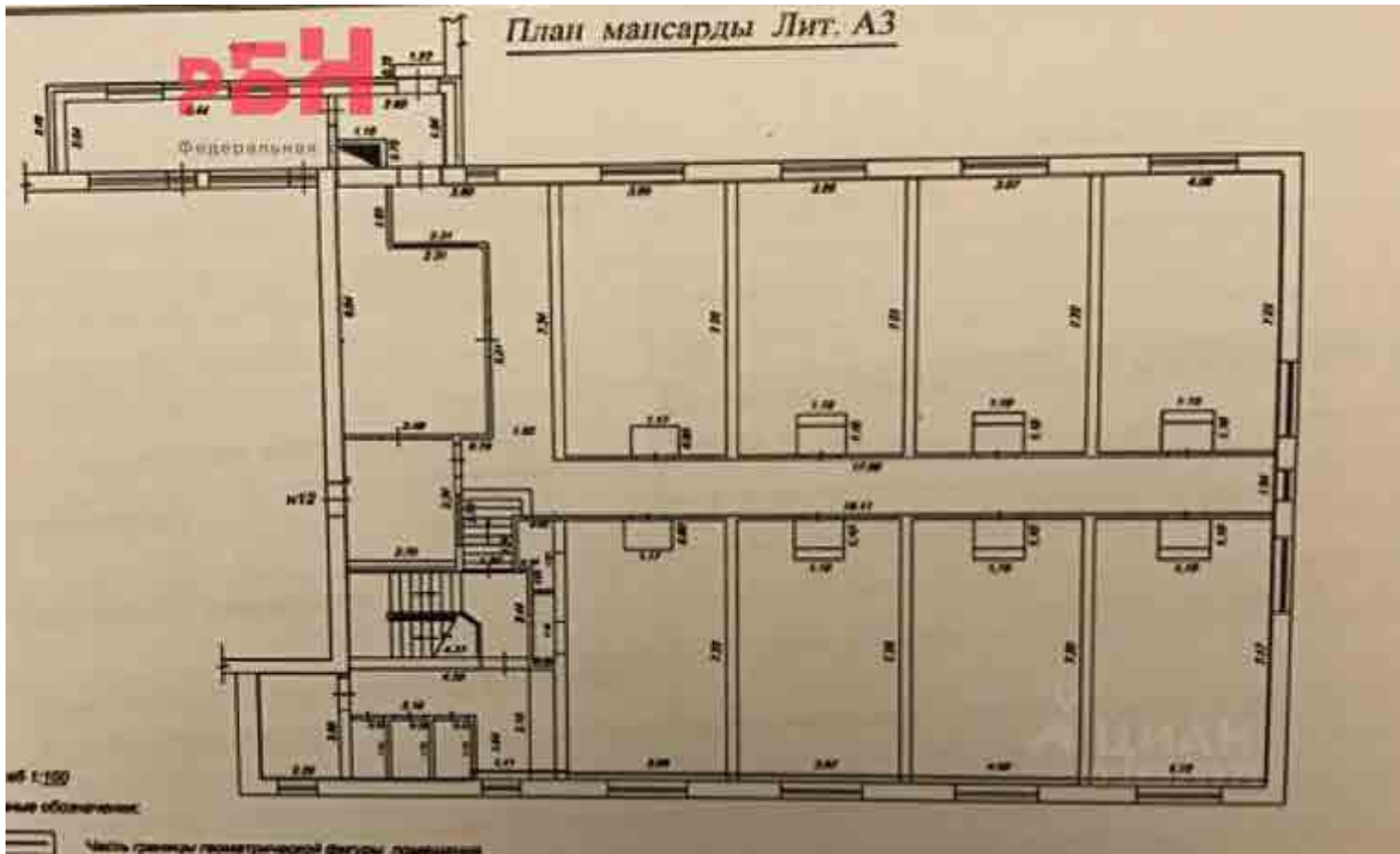












## Свободное назначение, 400 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 110



|               |               |                 |
|---------------|---------------|-----------------|
| <b>400 м²</b> | <b>1 из 4</b> | <b>Свободно</b> |
| Площадь       | Этаж          | Помещение       |

Продаётся универсальное нежилое помещение в новом доме на 1 линии 7-й просеки / ул. Солнечная. Объект расположен на въезде в густонаселённый, престижный район города. В помещении сделан качественный ремонт, высота потолков 3 метра, мощность электроэнергии 30 кВт, все коммуникации. Объект отлично просматривается, высокий пешеходный трафик. Удобные подъездные пути, большая парковка. Весь объект сдан в аренду, 4-е арендатора. Выгодные сроки окупаемости.

### Возможное назначение

Ещё: свободное назначение, готовый бизнес

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 958 733-08-05**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

### Условия сделки

|      |              |
|------|--------------|
| Цена | 20 900 000 ₽ |
|------|--------------|

**20 900 000 ₽** ↓

**Бизнес Гарант**  
Агентство  
недвижимости



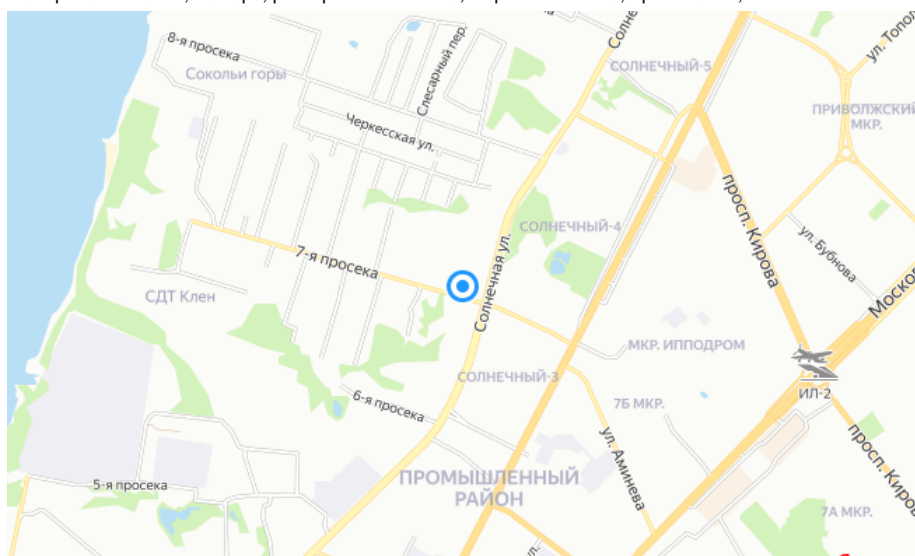
**+7 958 733-08-05**

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Ставка     | 52 250 Р за м <sup>2</sup>  |
| Налог      | НДС включен:<br>3 483 333 Р |
| Тип сделки | Свободная продажа           |

[Уточнить условия](#)

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Высота потолков | 3 м            |
| Состояние       | Типовой ремонт |

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 110

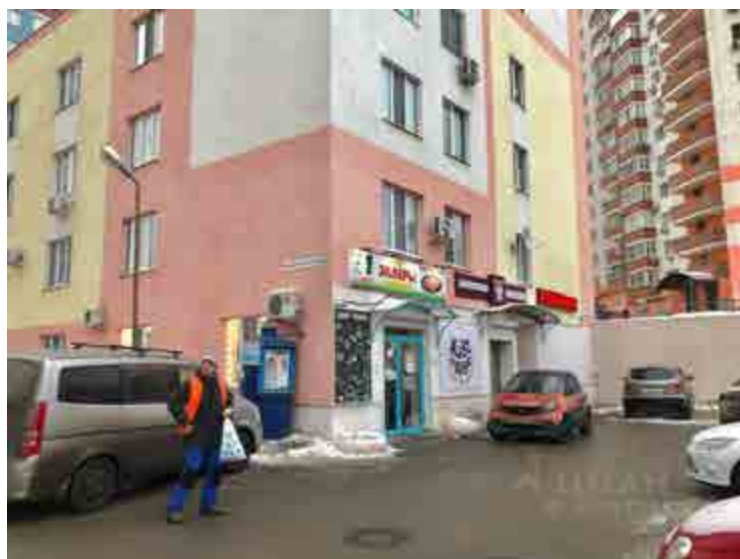


|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Общая площадь  | 400 м <sup>2</sup> |
| Статус участка | В собственности    |

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

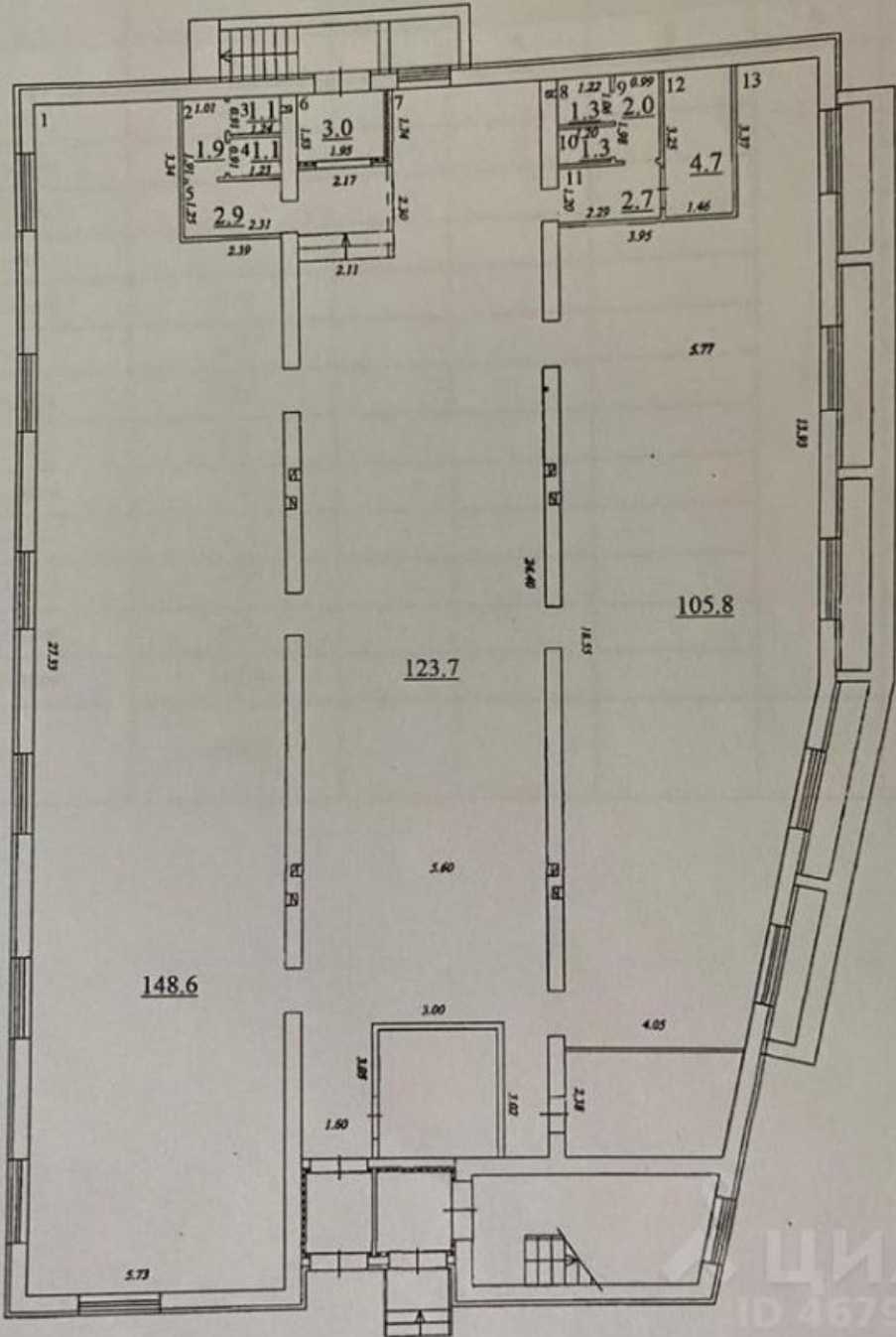








ДОКОЛЬНЫЙ С/У



## Офис, 199,4 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21



199,4 м²

Площадь

2 из 16

Этаж

Свободно

Помещение

Адрес: г.Самара. Промышленный район, ул. Зои Космодемьянской, 21. Ближайшее пересечение с улицей Георгия Димитрова. Общая площадь: 199,4 кв.м. Этаж/этажность: 2/16. - Наличие отдельного входа: да. - Окна выходят: на улицу и во двор. - Отдельный вход с улицы Георгия Димитрова. - Место под рекламу на фасаде помещения: отдельная выносная конструкция, баннеры над входом или окнах. Высота потолков: 3,15 м. Наличие: охранной сигнализации: да пожарной сигнализации: да. Планировка: кабинетная. Возможность перепланировки: по договоренности сторон. Ремонт в помещении: пол-плитка, стены-окрашены, потолок-армстронг. В ближайшем окружении располагаются: остановки, рынок Шапито, Пятерочка, спорткомплекс, салон красоты, медцентр, кафе, магазины различной направленности, офисы. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Арендные каникулы: обсуждаются. Стоимость аренды: 120 000 рублей 600 р./кв.м.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена 120 000 ₽/мес.

Ставка 7 222 ₽ за м²/год

Налог УСН

 [Отзыв о сайте](#)

120 000 ₽/мес.

УСН; без комиссии

Визит-  
Коммерческая  
недвижимость  
Агентство  
недвижимости

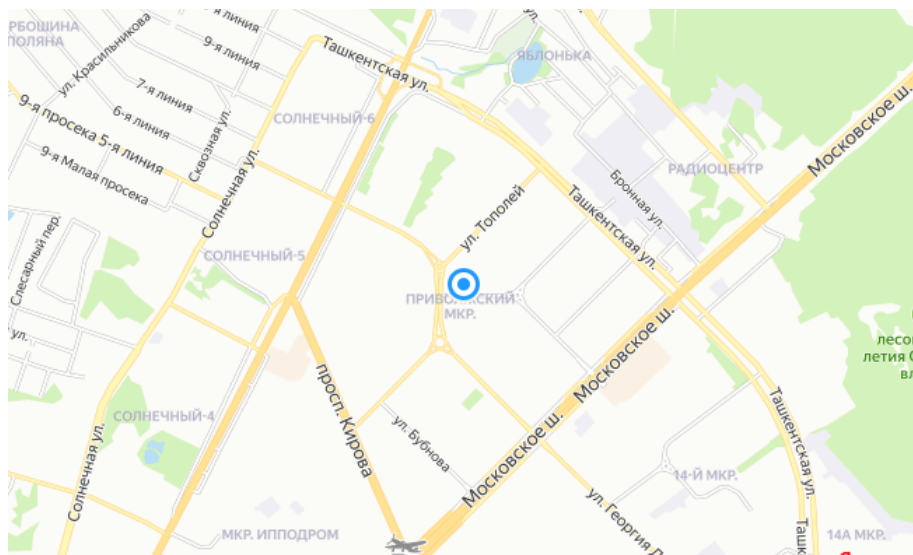


+7 958 734-  
62-11

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Обеспечительный платеж   | -           |
| Коммунальные платежи     | Не включены |
| Эксплуатационные расходы | Не включены |
| Предоплата               | -           |
| Тип аренды               | -           |
| Срок аренды              | Длительный  |
| Минимальный срок аренды  | -           |
| Арендные каникулы        | -           |
| Стоимость парковки       | -           |
| Комиссия от клиента      | -           |

[Уточнить условия](#)


Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21



Общая площадь 199,4 м²

#### О доме

|                |           |
|----------------|-----------|
| Год постройки  | 2010      |
| Материалы стен | Кирпичный |
| Аварийный      | Нет       |
| Этажность      | 16        |
| Подъездов      | 5         |
| Квартир        | -         |



Отзыв о сайте

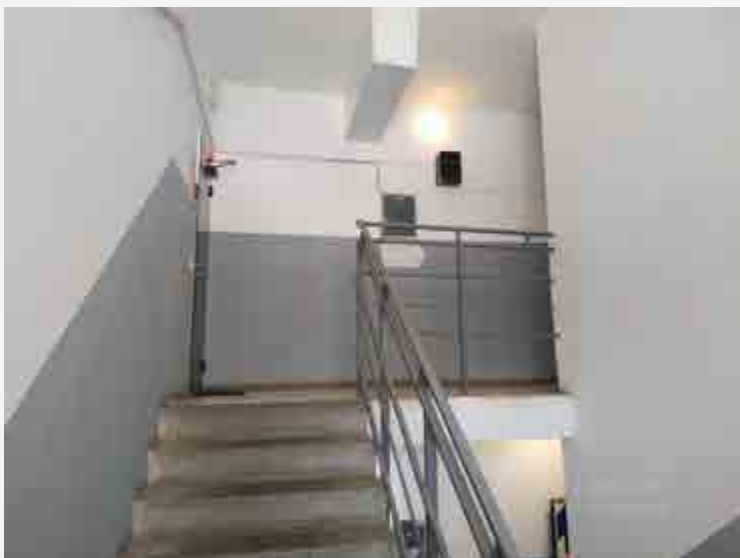
печатать

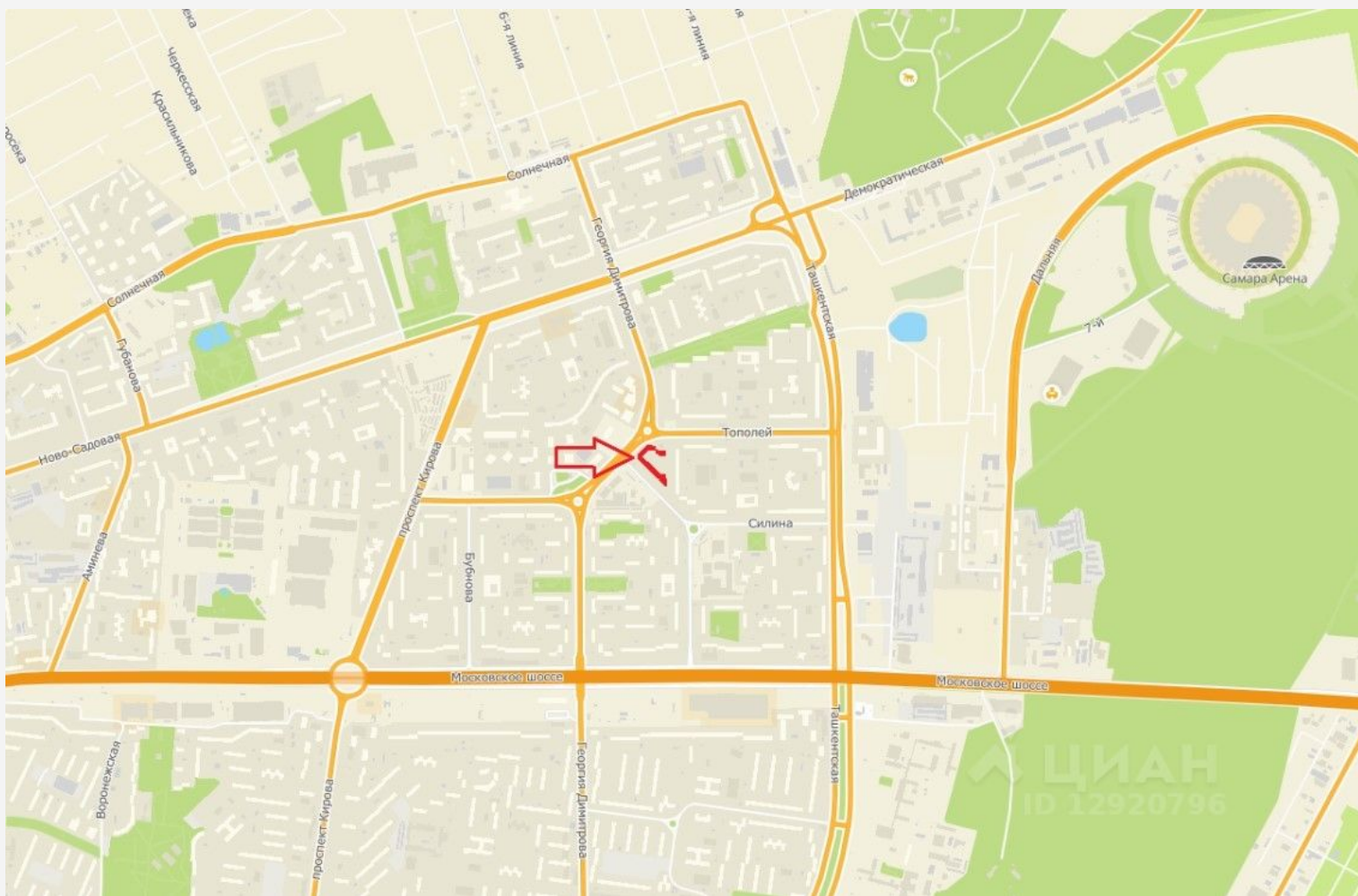
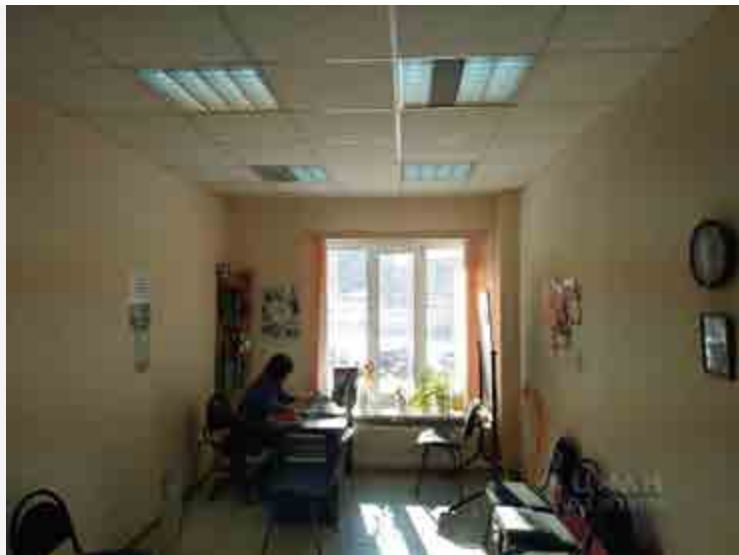


Экспорт

Пожаловаться

Отзыв о сайте





## Офис, 250 м<sup>2</sup>

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а



250 м<sup>2</sup>

Площадь

3 из 24

Этаж

Свободно

Помещение

Сдается в аренду нежилое помещение под офис. Объект представляет собой пространство, объединяющее фотостудию, конференц-зал, художественную галерею и камерный театр. Удобная свободная планировка open space, высота потолков 4,3 метра, по периметру помещения много окон, дорогой качественный ремонт, все коммуникации. Отлично подойдет под офис IT-компаний, офис сферы услуг, салон красоты и т.д.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Цена                   | 150 000 ₽/мес.                 |
| Ставка                 | 7 200 ₽ за м <sup>2</sup> /год |
| Налог                  | НДС включен:<br>25 000 ₽       |
| Обеспечительный платеж | -                              |
| Коммунальные платежи   | Не включены                    |
| Другие расходы         | Не включены                    |

Отзывы о сайте

150 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Пять звезд

Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2010 года



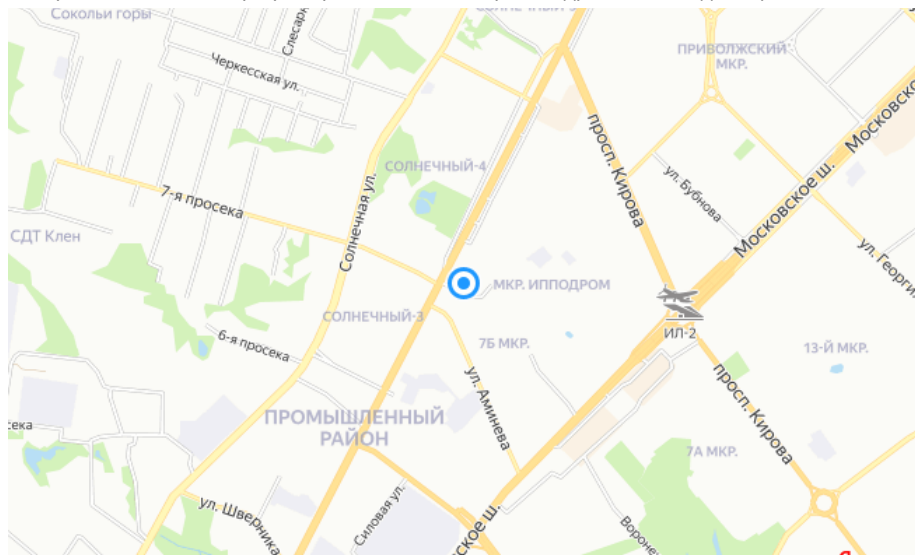
+7 938 699-  
49-61



|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Предоплата              | -          |
| Тип аренды              | -          |
| Срок аренды             | Длительный |
| Минимальный срок аренды | -          |
| Арендные каникулы       | -          |
| Стоимость парковки      | -          |
| Комиссия от клиента     | -          |

[Уточнить условия](#)


Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а



Общая площадь 250 м²

#### О доме

|                |           |
|----------------|-----------|
| Год постройки  | 2010      |
| Материалы стен | Кирпичный |
| Аварийный      | Нет       |
| Этажность      | 24        |
| Подъездов      | 1         |
| Квартир        | 186       |

[↓ Экспорт](#)
[🖨 Печать](#)
[⚠ Пожаловаться](#)

[Отзыв о сайте](#)











## Свободное назначение, 700 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110А



700 м²

Площадь

1 из 11

Этаж

Свободно

Помещение

Сдается в аренду универсальное не жилое помещение: г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110а. Общая площадь: 700 кв.м. Первый этаж. Два отдельных. Оборудованная входная группа. Кабинетный тип планировки, в каждой комнате есть сан./узел. Все городские коммуникации, охранно-пожарная сигнализация, кондиционирование. Благодаря удачному расположению очень интенсивный пешеходный и автомобильный трафик в течение всего дня! Круглосуточный доступ. Подготовленное место под размещение рекламы на фасаде. Рядом находятся: отделение Сбербанка; рынок Шапито; многочисленные магазины формата стрит-ритейл; офисные здания. В шаговой доступности остановки общественного транспорта. Помещение идеально подойдёт под медицинскую клинику, магазин различных групп товаров, салон красоты и т.д.

### Возможное назначение

 Офис

 Торговая площадь

 Производство

Ещё: банк, парикмахерская, салон красоты, гостиница, медицинский центр, школа, spa салон

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

 [Отзыв о сайте](#)

Онлайн-показ

385 000 ₽/мес.

УСН; без комиссии

**КРИСТАЛЛ**

Агентство  
недвижимости  
На рынке с 2012 года



**+7 958 734-  
74-54**

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

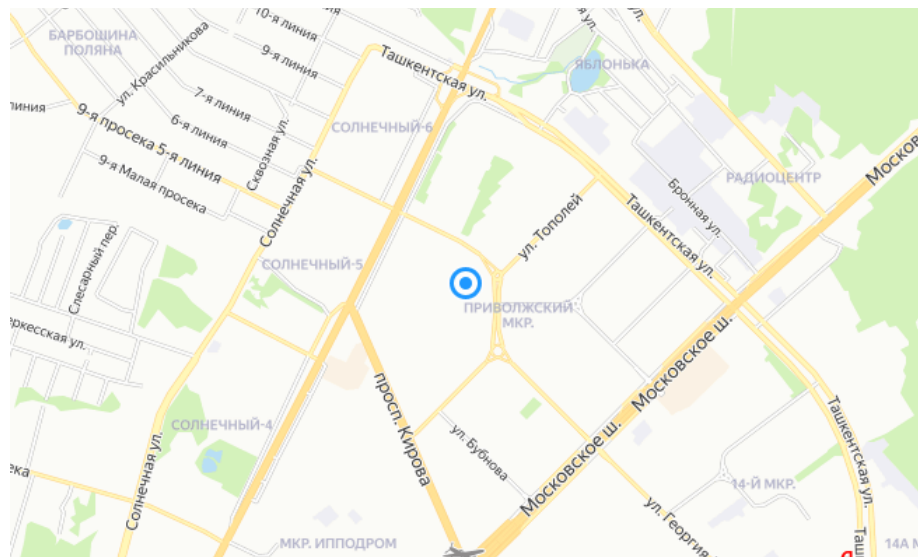
|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Цена                     | 385 000 ₽/мес.    |
| Ставка                   | 6 600 ₽ за м²/год |
| Налог                    | УСН               |
| Обеспечительный платеж   | 300 000 ₽         |
| Коммунальные платежи     | Не включены       |
| Эксплуатационные расходы | Не включены       |
| Предоплата               | 1 месяц           |
| Тип аренды               | Прямая Аренда     |
| Срок аренды              | Длительный        |
| Минимальный срок аренды  | 11 мес.           |
| Арендные каникулы        | Да                |
| Стоимость парковки       | -                 |
| Комиссия от клиента      | -                 |

[Уточнить условия](#)

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Юридический адрес       | Предоставляется     |
| Высота потолков         | 3 м                 |
| Вход                    | Отдельный с улицы   |
| Состояние               | Дизайнерский ремонт |
| Количество мокрых точек | 4                   |
| Мощность, кВт           | 15                  |



Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110А



|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Год постройки    | 2012            |
| Тип здания       | Жилой дом       |
| Категория здания | Действующее     |
| Общая площадь    | 700 м²          |
| Статус участка   | В собственности |

#### О доме

|                |           |
|----------------|-----------|
| Год постройки  | 2012      |
| Материалы стен | Кирпичный |
| Аварийный      | Нет       |
| Этажность      | 11        |
| Подъездов      | 3         |
| Квартир        | 108       |

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)











**Офис, 223 м²**

в ЖК «Фаворит»

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак4

**223 м²**

Площадь

**1 из 27**

Этаж

**Свободно**

Помещение

г. Самара. Промышленный район, проспект Кирова, д. 322 а, к. 6. Общая площадь: 223 кв. м. Этаж/этажность: 1/27. Над помещением располагается жилой этаж. Назначение здания, где располагается помещение: жилое. Наличие отдельного входа: есть. Окна выходят: окна во двор и на улицу. Возможность разгрузки грузовых машин: газелей. Место под рекламу на фасаде помещения: отдельная выносная конструкция и баннеры над входом или окнами и реклама на торце дома. Наличие витражных окон: нет. Высота потолков: 2,6 м. Наличие: пожарной сигнализации - есть. Возможность перепланировки. Выделенная мощность: 5 кВт. Двухфазный ввод. Возможность увеличение: есть. Ремонт в помещении: черновой. Инфраструктура: ближайшая остановка в 100 метрах. Использование: торговая площадь, различные магазины, офис, мед. учреждение, парикмахерская. Транспортная развязка. Стоимость аренды: 111 500 рублей+ к/у.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена 111 500 ₽/мес.

Ставка 6 000 ₽ за м²/год

УСН

 [Отзыв о сайте](#)
**111 500 ₽/мес.**

УСН; без комиссии

**Визит-**  
**Коммерческая**  
**недвижимость**  
Агентство  
недвижимости

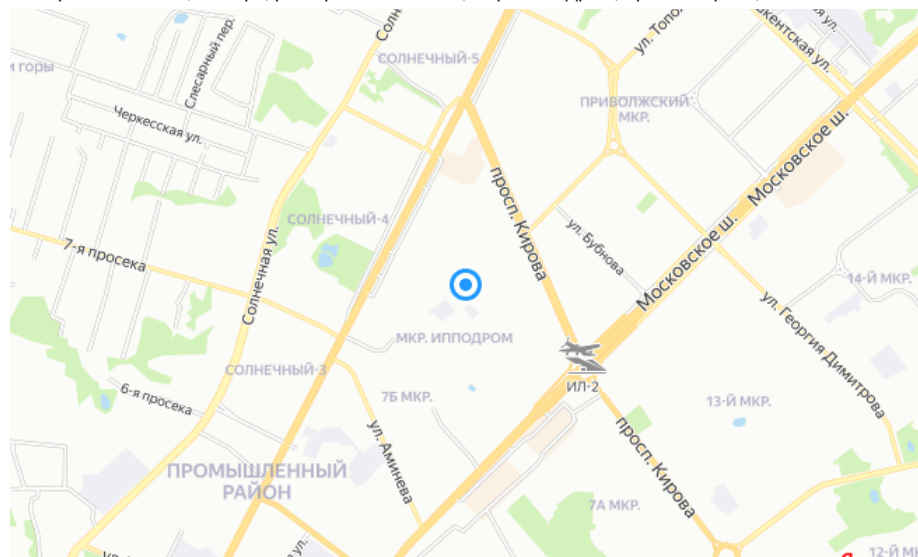
**+7 958 732-56-73**



|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Обеспечительный платеж   | -           |
| Коммунальные платежи     | Не включены |
| Эксплуатационные расходы | Не включены |
| Предоплата               | -           |
| Тип аренды               | -           |
| Срок аренды              | Длительный  |
| Минимальный срок аренды  | -           |
| Арендные каникулы        | -           |
| Стоимость парковки       | -           |
| Комиссия от клиента      | -           |

[Уточнить условия](#)


Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак4



Общая площадь

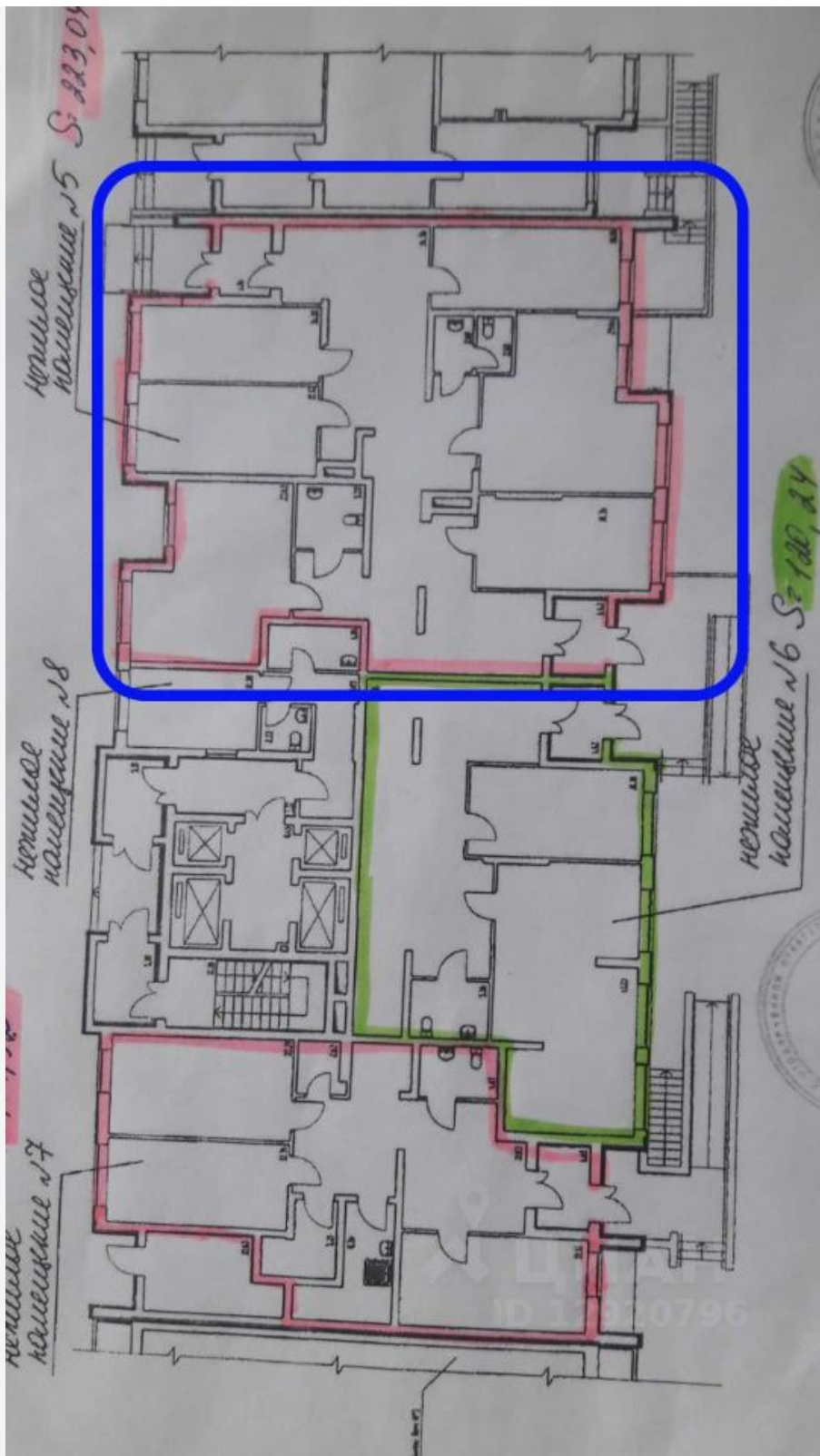
223 м²

[↓ Экспорт](#)
[🖨 Печать](#)
[⚠ Пожаловаться](#)

Отзыв о сайте







**Свободное назначение, 178 м²****в ЖК «Фаворит»**

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак3

**178 м²**

Площадь

**1 из 27**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Предлагаю в аренду помещение свободного назначения. Общая площадь: 178 кв. м. Этаж/этажность: 1/27. Над помещением располагается жилой этаж.

Наличие отдельного входа. Окна выходят: окна во двор и на улицу. Отличные подъездные пути, парковка для личного транспорта.

Возможность разгрузки грузовых машин: газелей.

Место под рекламу на фасаде помещения: отдельная выносная конструкция и баннеры над входом или окнах и реклама на торце дома. Высота потолков: 3 м. Установлена пожарная сигнализация.

Планировка: свободная. Возможность перепланировки.

Выделенная мощность: 7 кВт. Трёхфазный ввод. Возможность увеличения: есть.

**131 720 Р/мес.**


Включены НДС; без комиссии

**Светлана Болонина****+7 958 732-71-09****+7 958 732-71-16**



Ремонт в помещении делается под арендатора. В шаговой доступности остановки общественного транспорта в любую точку города.  
 В радиусе 100 м. находится Ипподром арена, Макси Дом, Гипермаркет Магнит, офисы, кафе, магазины.  
 Использование: торговая площадь, офис, мед. учреждение, детский сад(клуб), парикмахерская, салон красоты, магазин.  
 Помещение с торца здания, выходит на пешеходную тропу и проезжую часть. Находится напротив входа в спорткомплекс Ипподром Арена.  
 ЖК Фаворит рассчитан на 7000 жителей.  
 Высокий пешеходный и авто трафик.

## Возможное назначение

 Офис

Ещё: стоматология, кальянная, салон красоты, ателье одежды, бытовые услуги, бар, парикмахерская, выставка, магазин, кафе/ресторан, медицинский центр

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

## Условия сделки

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Цена                     | 131 720 ₽/мес.           |
| Ставка                   | 8 880 ₽ за м²/год        |
| Налог                    | НДС включен:<br>21 894 ₽ |
| Обеспечительный платеж   | -                        |
| Коммунальные платежи     | Не включены              |
| Эксплуатационные расходы | Не включены              |
| Предоплата               | 1 месяц                  |
| Тип аренды               | Прямая Аренда            |
| Срок аренды              | Длительный               |
| Минимальный срок аренды  | -                        |
| Арендные каникулы        | Нет                      |
| Стоимость парковки       | -                        |
| Комиссия от клиента      | -                        |

[Уточнить условия](#)

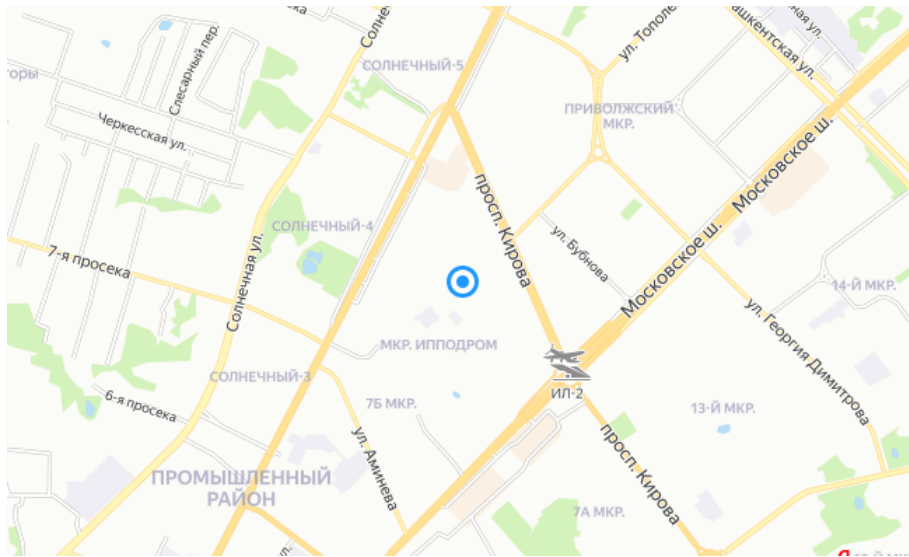


Высота потолков





3 м

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Витринные окна | Есть                 |
| Вход           | Отдельный со двора   |
| Состояние      | Под чистовую отделку |

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак3

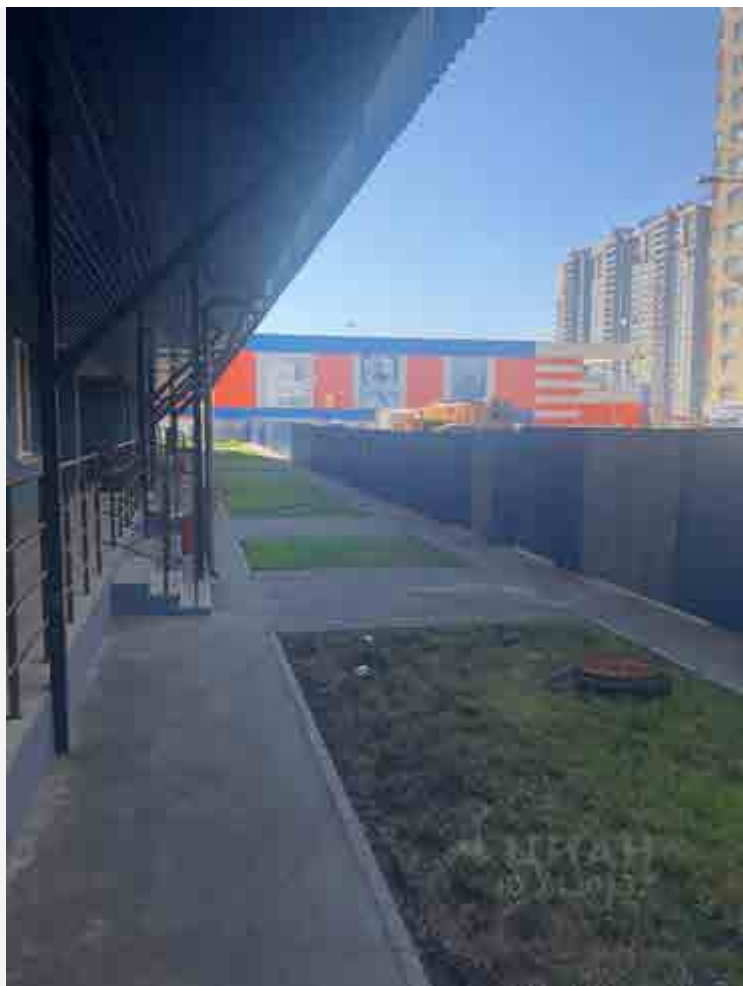


|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Тип здания       | Жилой комплекс  |
| Категория здания | Действующее     |
| Общая площадь    | 178 м²          |
| Статус участка   | В собственности |

-  Приточная вентиляция
-  Местное кондиционирование
-  Центральное отопление
-  Сигнализация

[↓ Экспорт](#)   [🖨 Печать](#)   [⚠ Пожаловаться](#)



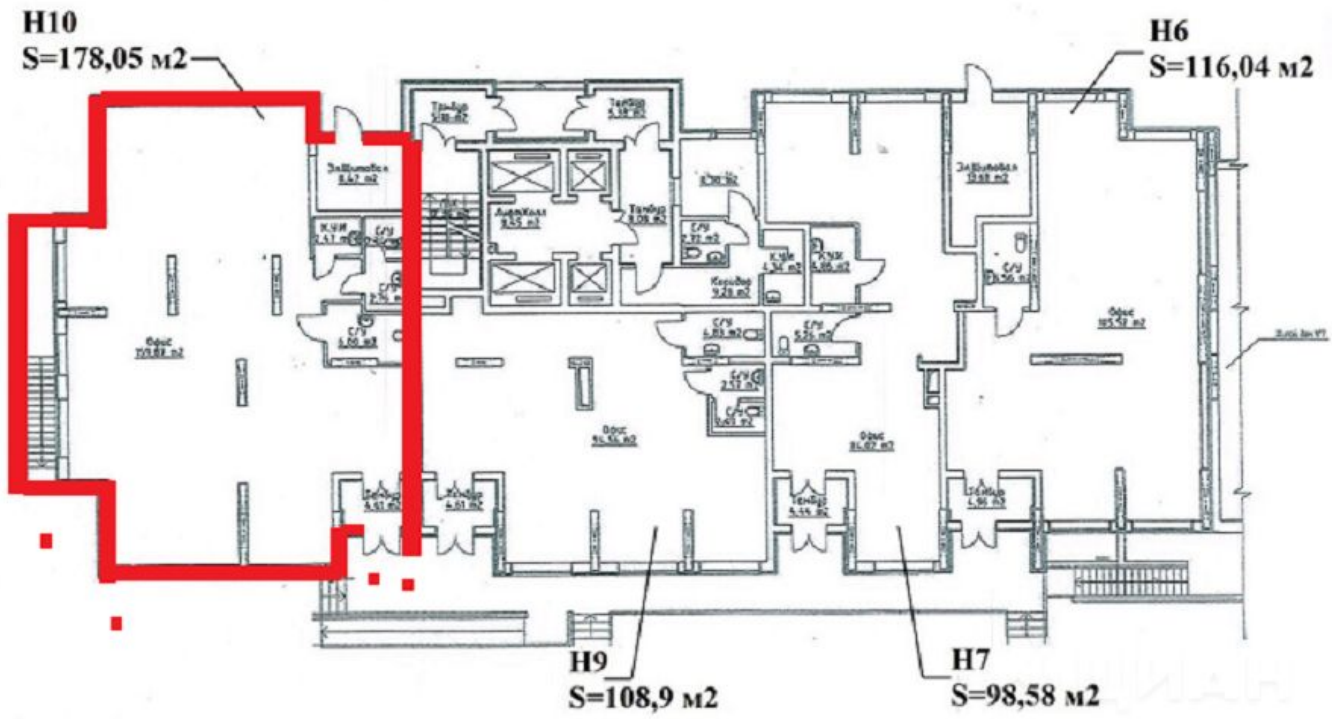






### ЖК "ФАВОРИТ"

План 1 этажа



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